

A modern living room with large windows overlooking a green landscape. The room features a dark blue sofa, a glass coffee table with books, a potted plant, and a wall with vertical slats. A circular light fixture is on the ceiling.

aktiv.

Loddefjordveien 14, 5171 LODDEFJORD

Flott 2-roms leilighet med gode solforhold.



Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder | Partner

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 201 267,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 3 200 829,-
Felleskostn.: Kr 6 248,-
Selger: Erik Teige
Kaja Sandanger

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 64/73 kvm
Tomtstr.: 69785.8 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 124, bnr. 36
Andelsnr.: 231
Oppdragsnr.: 1505250183

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere
Loddefjordveien 14!

Verdt å nevne:

Oppgradert i 2021 med bl.a. nytt kjøkken

Romslig innvendig bod

2 stk parkeringsbevis

Vestvendt innglasset balkong på 6 m²

Felleskostnader dekker bla. A-konto oppvarming, TV/internett,
kommunale avgifter m.m.

Ekstern bod

Heis i bygget

Kort vei til Vestkanten Storsenter

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

13. etasje: Gang, bad, vaskerom, toalett, soverom, stue, kjøkken og en
bod



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	46
Energiattest	51
Nabolagsprofil	58
Budskjema	170

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 6 m²

BRA totalt: 73 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Kjellerbod

13. etasje

BRA-i: 64 m² Gang(8,4m²), bad(3,1m²), vaskerom(2,9m²), toalett(1,3m²), soverom(11,3m²), stue(21,6m²), kjøkken(7,3m²), bod(5,5m²).

BRA-b: 6 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

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

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 forbehold parkeringsplasser. Tomten er felles for borettslaget.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i Loddefjord, med gangavstand til Vestkanten og Loddefjord Terminal. Her finner man et bredt utvalg av butikker, kaféer, treningssentre, helsetjenester og annen nødvendig service. Området har også flere barnehager og skoler i umiddelbar nærhet, noe som gjør dette til et godt valg for barnefamilier.

For den aktive finnes flotte turmuligheter i nærområdet, blant annet til Lyderhorn, Kanadaskogen og Alvøen, med stier og turveier som passer for både små og store. I tillegg ligger Vestkanten Storsenter med badeland, ishall og bowling bare en kort spasertur unna.

Det er svært gode bussforbindelser i området, med hyppige avganger til Bergen sentrum og øvrige bydeler. Med bil tar det rundt 10-15 minutter til sentrum, og det er enkel tilkomst til både Laksevåg og Fyllingsdalen via hovedfartsårer som rv. 555 og den nye Løvestakktunnelen.

Alt i alt er dette en svært praktisk beliggenhet som kombinerer nærhet til by og natur - perfekt for både unge, familier og eldre som ønsker en lettvin og trivelig hverdag.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Kidsa Sandgotna, 13 min gange

Lyngfaret barnehage, 14 min gange

Kjøkkelvik barnehage, 15 min gange

Skoler:

Loddefjord skole (1-7 kl.) 182 elever, 0.2 km/ 3 min gange

Vadmyra skole (1-7 kl.) 250 elever, 1 km/ 13 min gange

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 487 elever, 1.2 km/ 15 min gange

Sandgotna skole (8-10 kl.) 400 elever, 0.5 km/ 7 min gange
Olsvikåsen videregående skole, 430 elever, 3.7 km/ 7 min med bil
Laksevåg videregående skole, 850 elever, 6.1 km/ 8 min med bil

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra eierskifterapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/ grov pukk på fjell. Gulv mot grunn er av betong, og grunnmur og fundamenter er også av betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjonene er oppført som betongkonstruksjoner samt noe bindingsverk, utvendig er det benyttet fasadeplater. Innvendig er det påmontert platekledning

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som flat takkonstruksjon tekket med sveiset papp eller lignende, taket er ikke besiktiget på befaringsdagen

Vinduer: Vinduer med isolerglass og enkle glass i malte trekarmer. Vinduene er fra 1999 og 1971. Vinduet på soverommet er fra 2022.

Etasjeskiller: Etasjeskille er av 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:

Vinduer og ytterdører:

Det er ikke påvist punkterte glass. Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder. Som følge av alder på de eldste vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende. Avløpskapasiteten samt lukt fra avløpssystemet vurderes også som tilfredsstillende.

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast og støpejern.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad: Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Overflate vegger og himling våtrom:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Det er også påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Det er ikke benyttet bunnlist/sokkellist på undersiden av baderomsplatene.

Overflate gulv:

Det er benyttet gulvbelegg på våtrommene. Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Membran, tettesjiktet og sluk:

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er benyttet støpejernsluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Slukene har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

- Hvor lenge har du eid boligen?

3 år og 10 måneder

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Malt vegger og byttet armatur på WC. Byttet armatur på bad og blandebatteri i dusjen. Elektrikervenn har byttet lampe på wc og bad.

- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Ja, Har sett 2 skjeggkre i løpet av de nesten 4 årene vi har bodd i boligen.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Jetmundsen Elektro har byttet fra skrusikringer til automatsikringer. Elektrikervenn har byttet lampene på bad og WC, samt erstattet en stikkontakt på kjøkken. Eier har byttet taklamper.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja, Fellesladere for borettslaget.

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

Ja, Installert kjøkken og nytt gulv med hjelp fra familie. Vedkommende er faglært tømmer. Eier har helsparklet vegger i stue og gang.

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

Ja, Det ble nevnt på generalforsamling at borettslaget skal pusse opp bad og fornye rør i løpet av de neste 2-3 årene

Innhold

Areal og fordeling per etasje

13 .etg: 67 m² BRA / 64 m² BRA-i

Boligen går over 1 plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

13. etg: Gang(8,4m²), bad(3,1m²), vaskerom(2,9m²), toalett(1,3m²), soverom(11,3m²), stue(21,6m²), kjøkken(7,3m²), bod(5,5m²)

I tillegg er det en ekstern bod på 3 m².

Standard

Leiligheten ligger i byggets 13.etasje og inneholder gang(8,4m²), bad(3,1m²), vaskerom(2,9m²), toalett(1,3m²), soverom(11,3m²), stue(21,6m²), kjøkken(7,3m²), bod(5,5m²).

I stuen er det god plass til både sitte- og spisegruppe. Det er godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater i rommet. Fra stue er det utgang til leilighetens balkong. Balkongen er innglasset og kan benyttes året rundt. Fra balkongen har man nydelig utsikt og gode solforhold.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 og inneholder innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Av integrerte hvitevarer finner man induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle- og fryseskap. Det er godt med både skap- og benkeplass på kjøkkenet.

Soverommet er romslig og kan enkelt innredes med både dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Fra soverommet er det adkomst til leilighetens innvendige bod. Boden er av god størrelse og gir god plass til oppbevaring. Boden kan benyttes til f.eks. walk-in-closet.

Badet er utstyrt med helstøpt servant, baderomsmøbler og dusjkabinett. I 2025 ble blandebatteri, dusjhode og armatur på servant på bad skiftet.

Leiligheten har et separat toalettrom. Armatur på servant på toalettrom skiftet i 2025.

Separat vaskerom.

I gangen er det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko. For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten en ekstern bod i byggets underetasje.

Andre opplysninger:

- Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast og støpejern.
- varmtvannsbereder er felles for borettslaget.
- Sikringsskapet er montert i felles svalgang og inneholder automatsikringer.

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.

Moderniseringer og påkostninger

- Montert ny kjøkkeninnredningen. Platetoppen ble skiftet i 2025.
- Lagt nye laminatgulv.
- Helsparklet og malt veggflater, montert spilevegger.
- Malt himlingsflater.
- Montert nye lamper.
- Oppgradert til automatsikringer i 2024.
- Skifter armatur på servant på badet og toalettet i 2025.
- Skiftet blandebatteri og dusjhode i 2025.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Alle som parkerer i Lyderhorn Borettslag må ha gyldig parkeringstillatelse fra borettslaget. Uten gyldig parkeringstillatelse vil det bli ilagt kontrollavgift. Det medfølger to parkeringstillatelser med hver leilighet - 1 stk parkeringstillatelse for beboer og 1 stk parkeringstillatelse for gjester, event beboerbil 2. Parkeringstillatelsen må aktiviseres av borettslaget og blir synlig i UNUM VestPark app på mobil når bruker er opprettet.

Forsikringsselskap

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor

adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Radiator i stuen

Energikarakter

E

Energifarge

Grønn

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 2 990 000

Formuesverdi primær

Kr 636 166

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 544 663

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). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- A konto oppvarming
- Renhold i felles areal
- TV/bredbånd
- Drift og vedlikehold
- Andre driftskostnader

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader, bla. kommunale avgifter, eiendomsskatt, felles forsikring, vedlikehold, lønn og honorarer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 248

Andel Fellesgjeld

Kr 201 267

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

02.06.2025

Kommentar fellesgjeld

Det vil ikke være muligheter for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld

Andel fellesformue

Kr 7 022

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lyderhorn Borettslag

Organisasjonsnummer

951437468

Andelsnummer

231

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

Lånenr: * DANBAN-85801519437S

Restsaldo: 47.511.502,-

Restløpetid: 25 år 4 md.

Term per år: 4

Type rente: Flyt

Rente: 5,30 %

Lånenr: * DANBA1-85802069605 A

Restsaldo: 51.593.840,-

Restløpetid: 30 år

Term per år: 4

Avdr.frihet til og med 01.10.2025

Type rente: Flyt

Rente: 5,30%

Estimert endring etter avdragsfrihet: 114,-(for denne andelen)

Lånenr: * HUS301-13529408 A

Restsaldo: 13.478.769,-

Restløpetid: 7 år 7 md.

Term per år: 4

Type rente: Flyt

Rente 4,60 %

OBOS gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt per 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

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Selger har satt som vilkår for kjøp at gebyr for utlysning av forkjøpsrett kroner 8212 dekkes av kjøper.

Regnskap/budsjett

Det er igangsatt arbeid vedrørende bytte av heiser. Heisprosjektet vil vare til september/oktober 2025. Før gamle heiser rives vil det bli bygget en utvendig heis. Ekstraordinær generalforsamling 23.03.22 vedtok låneopptak på 50 millioner til rehabilitering av heis. Lånet ble utbetalt tidligere i 2024, og fordeling er gjort etter eierbrøk.

Borettslaget vurderer rørfornyning med mulig oppstart i 2027 eller 2028. Prosjektet er i en tidlig fase, og det er anslått en totalramme på ca. 250 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.

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 124, bruksnummer 36 i Bergen kommune. Andelsnr. 231 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 ferdigattest på eiendommen datert 09.03.1995 vedrørende fasaderehabilitering.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligblokk datert 29.02.1972. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Merking av tilfluktsrom mangler og ellers en del utstyr. Rekkverk rundt utspæring for trapp til heisrom mangler. Grunnmur må pusses utvendig. Det må sørges for at det nærmeste terreng rundt bygget får et fal ut fra grunnmur på minimum 1:50. Opprydding med nødvending planering rundt bytte må utføres.

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 rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.03.1972.

Vei, vann og avløp

Fra offentlig vei til privat vei på borettslagets tomt. Offentlig vann og avløp.

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 %

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 %

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 %

PlanID: 3280013

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180, LODDEFJORD, ENDRING FELT 6

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 29.11.1994
Saksnr: 190140379
Dekningsgrad: 1,6 %

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: 0,5 %

PlanID: 15905000
Plantype: 32
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD SENTRALE DELER FELT 4
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 01.09.2005
Saksnr: 200407640
Dekningsgrad: 0,5 %

PlanID: 3280000
Plantype: 30
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 21.11.1972
Dekningsgrad: 0,4 %

PlanID: 40490003
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123, LODDEFJORD, LYDERHORN BORETTSLAG
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 16.11.1999
Saksnr: 199902561
Dekningsgrad: < 0,1 % (366,2 m²)

PlanID: 3280000
Plantype: 30
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 21.11.1972
Dekningsgrad: < 0,1 % (366,2 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 40490003

Reguleringsformål: 730 - Felles parkeringsplass

Dekningsgrad: 7,2 %

PlanID: 40490003

Reguleringsformål: 790 - Annet fellesareal

Dekningsgrad: 5,4 %

PlanID: 15900000

Reguleringsformål: 310 - Kjørevei

Dekningsgrad: 3,8 %

PlanID: 15900000

Reguleringsformål: 652 - Klimavernsone

Dekningsgrad: 2,7 %

PlanID: 3280013

Reguleringsformål: 400 - Offentlig friområde

Dekningsgrad: 1,6 %

PlanID: 15900000

Reguleringsformål: 333 - Parkeringsplass

Dekningsgrad: 1,2 %

PlanID: 40490003

Reguleringsformål: 720 - Felles gangareal

Dekningsgrad: 1,0 %

PlanID: 15900000

Reguleringsformål: 320 - Gang-/sykkelvei

Dekningsgrad: 0,9 %

PlanID: 15905000

Reguleringsformål: 652 - Klimavernsone

Dekningsgrad: 0,5 %

PlanID: 40490003

Reguleringsformål: 710 - Felles avkjørsel

Dekningsgrad: 0,2 %

PlanID: 15900000

Reguleringsformål: 319 - Annen veigrunn

Dekningsgrad: 0,2 %

PlanID: 40490003
Reguleringsformål: 310 - Kjørevei
Dekningsgrad: 0,1 %

PlanID: 3280013
Reguleringsformål: 320 - Gang-/sykkelvei
Dekningsgrad: < 0,1 % (6,4 m²)

PlanID: 15905000
Reguleringsformål: 322 - Gangvei
Dekningsgrad: < 0,1 % (5,9 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)
PlanID: 3280013
Dekningsgrad: 0,2 %

PlanID: 15900000
Reguleringsformål: 640 - Frisiktssone
Dekningsgrad: 0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID: 40490005
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. DEL AV GNR 124, HETLEVIK, FELT 1 B, BYGG P7
Ikrafttrådt: 06.03.1972

PlanID: 40490004
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123, LODDEFJORD, PLASSERING AV LAVBLOKK L16 OG
PUNKTHUS H7 MFL.
Ikrafttrådt: 19.01.1971

Reguleringsplaner under arbeid
PlanID: 70000000
Plantype: 34
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180 MFL., LODDEFJORDÅSEN
Saksnr: 202220589
Dekningsgrad: 22,1 %

Kommuneplan
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 1130 - Sentrumsformål

Beskrivelse: Byfortettingssone

Områdenavn: BY

Dekningsgrad: 95,1 %

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 3001 - Grønnstruktur

Beskrivelse: Grønnstruktur

Områdenavn: G

Dekningsgrad: 4,8 %

PlanID: 65270000

Arealstatus: 2 - Framtidig

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Områdenavn: Y

Dekningsgrad: 0,1 %

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 1700 - Grav- og urnelund

Beskrivelse: Grav- og urnelund

Områdenavn: GU

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,2 m²)

Hensynssoner – Angitt hensyn (kulturmiljø) i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpAngittHensynSone

Hensynssonenavn: H570_4

Beskrivelse: Historiske veifar

Dekningsgrad: 2,3 %

Hensynssoner – Faresone i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpFareSone

Hensynssonenavn: H310_1

Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred

Dekningsgrad: 8,6 %

Hensynssoner – Gul støy i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220_3

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 31,7 %

Hensynssoner – Rød støy i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H210_3

Beskrivelse: Vei støy - rød sone

Dekningsgrad: 29,3 %

Kommunedelplan(er)

PlanID: 61800000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 85 M.FL., KOMMUNEDELPLAN RV 555

STORAVATNET - LIAVATNET

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådte: 18.02.2015

Dekningsgrad: 21,0 %

Hensynssoner i kommunedelplan

PlanID: 61800000

Hensynssonetype: KpBåndleggingSone

Hensynssonenavn: H710

Hensynssone: 710 - Båndlegging

Dekningsgrad: 21,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID: 64090000

Plantype: 21

Plannavn: KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM
TIL BERGEN VEST

Saksnr: 202220469

Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 71740000

Plantype: 20

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 3285201

Plantype: 31

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

Planstatus: 3

PlanID: 18630000

Plantype: 30

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

Planstatus: 3

Saksnr: 200407605

PlanID: 3281000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124

Planstatus: 3

PlanID: 7690000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. VESTRE INNFARTSÅRE, YTRE DEL

Planstatus: 3

Saksnr: 190810080

PlanID: 66020000

Plantype: 35

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

Planstatus: 3

Saksnr: 202220583

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom: 124/189

Bygningsnr: 9511113-12

Endring: Påbygg

Bygningstype: Kjøpesenter varehus

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 18.12.2024

Saksnr: 202413227

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser.

Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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. 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.

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

2 990 000 (Prisantydning)

201 267 (Andel av fellesgjeld)

3 191 267 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

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))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 200 829 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 208 729 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 211 529 (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 9 562

Betalingsbetingelser

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

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

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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: 35 000,-

Visning overtakelse per stk: 3500,-

Grunnpakke: 15 000,-

Markedspakke: 16 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Tilrettelegging: 15 000,-

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

Anna Hjelle

Eiendomsmeglerfullmektig

anna.hjelle@aktiv.no

Tlf: 466 97 633

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

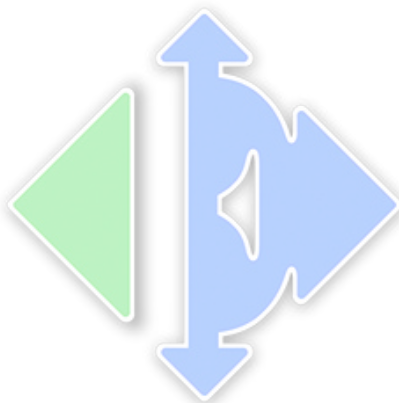
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

19.06.2025

Vedlegg

Leilighet
Loddefjordveien 14
5171 Loddefjord



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 19/06/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:124, Bnr: 36
Hjemmelshaver:	Erik Teige og Kaja Sandanger Teige
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	231
Byggeår:	1972
Tomt:	69 785,8 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Erik Teige og Kaja Sandanger Teige
Befaringsdato:	17.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/ grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjonene er oppført som betongkonstruksjoner samt noe bindingsverk, utvendig er det benyttet fasadeplater. Innvendig er det påmontert platekledning. Vinduer med isolerglass og enkle glass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som flat takkonstruksjon tekket med sveiset papp eller lignende, taket er ikke besiktiget på befaringsdagen. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Bjørge Ingeborg Ljones

Kontaktperson: Atle Hilmar Midtbø

Beliggenhet:

Beliggenhet i Bergen Vest. Alle fasiliteter innen kort gangavstand. Vestkanten, buss stasjon, skoler, barnehage og idrettsanlegg i umiddelbar nærhet. Lyderhorn med gode turmuligheter rett over veien. Cirka 10 minutters kjøring til Bergen sentrum. Loddefjord er en drabantby som vokste frem tidlig på 1970-tallet, og fremstår i dag som et tettbebyggt område av næringsområder, blokker, rekkehus og villaområder med bydels- og kjøpesenteret Vestkanten som sentrum. Loddefjord holder Bergens eneste badeland, Vannkanten, og fikk i 2007 ny ishall.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 951 437 468

Navn/foretaksnavn: LYDERHORN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 08.11.1969

Stiftelsesdato: 19.02.1995

Takstobjektet:

2-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 6m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 3m².

Oppvarming: Radiator i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i felles svalgang og inneholder automatsikringer, hovedsikring av eldre skrusikringer.

Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast og støpejern. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet og vaskerommet har gulvbelegg, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har baderomsplater, resterende rom har malte flater med innslag av spilevegger.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver, leiligheten ble oppgradert i 2021 med blant annet:

- Montert ny kjøkkeninnredningen. Platetoppen ble skiftet i 2025.
- Lagt nye laminatgulv.
- Helsparklet og malt veggflater, montert spilevegger.
- Malt himlingsflater.
- Montert nye lamper.

- Oppgradert til automatsikringer i 2024.
- Skifter armatur på servant på badet og toalettet i 2025.
- Skiftet blandebatteri og dusjhode i 2025.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE 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 måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
13. Etasje	64	0	6	0	59	11
Kjellerbod	0	3	0	0	0	3
SUM BYGNING	64	3	6	0	59	14
SUM BRA	73					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(8,4m²), bad(3,1m²), vaskerom(2,9m²), toalett(1,3m²), soverom(11,3m²), stue(21,6m²), kjøkken(7,3m²), bod(5,5m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(3m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

19/06/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 3** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet baderomsplater på veggene og malte flater i himlingen på badet.

Det er benyttet malte flater på vegg og himlingsflatene på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke benyttet bunnlist/sokkellist på undersiden av baderomsplatene, forholdet øker risikoen for skader.

Merknader:**TG 3** 1.1.2 Overflate gulv

Det er benyttet gulvbelegg på våtrommene.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Merknader:**TG 3** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er benyttet støpejernsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av at det er etablert inspeksjonsmuligheter i boden. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjkabinett.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik bør det påregnes oppgraderinger innen kort tid.

Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Slukene har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene vil få rustdannelse som kan føre til lekkasjer. Oppgradering innen kort tid må påregnes.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet laminatplate, oppvaskkum, ventilator (kullfilter).

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget. Vær oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra 1999 og 1971. Vinduet på soverommet er fra 2022.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av koble glass, fra 1971.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Som følge av alder på de eldste vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå.
Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 6m².

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast og støpejern.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i felles svalgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for hele anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**4.1 Vinduer og ytterdører**

Som følge av alder på de eldste vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Takstmannens vurdering ved TG3:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke benyttet bunnlist/sokkellist på undersiden av baderomsplatene, forholdet øker risikoen for skader. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik bør det påregnes oppgraderinger innen kort tid.

Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Slukene har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene vil få rustdannelser som kan føre til lekkasjer. Oppgradering innen kort tid må påregnes.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250183	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kaja Sandanger	Erik Teige
Gateadresse	
Loddefjordveien 14	
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
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: 1505250183

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Malt vegger og byttet armatur på WC. Byttet armatur på bad og blandebeholder i dusjen. Elektrikervenn har byttet lampe på wc og bad.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

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 skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har sett 2 skjeggkre i løpet av de nesten 4 årene vi har bodd i boligen.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jetmundsen Elektro har byttet fra skrusikringer til automatsikringer. Elektrikervenn har byttet lampene på bad og WC, samt erstattet en stikkontakt på kjøkken. Eier har byttet taklamper.

Arbeid utført av

Jetmundsen Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

Fellesladere for borettslaget.

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

Beskrivelse

Installert kjøkken og nytt gulv med hjelp fra familie. Vedkommende er faglært tømrer. Eier har helsparklet vegger i stue og gang.

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

Beskrivelse

Det ble nevnt på generalforsamling at borettslaget skal pusse opp bad og fornye rør i løpet av de neste 2-3 årene.

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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: 1505250183

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kaja Sandanger Teige	8888a229a3c30a3ca5d51 1772c0780cca11fdb56	18.06.2025 17:23:28 UTC	Signer authenticated by One time code

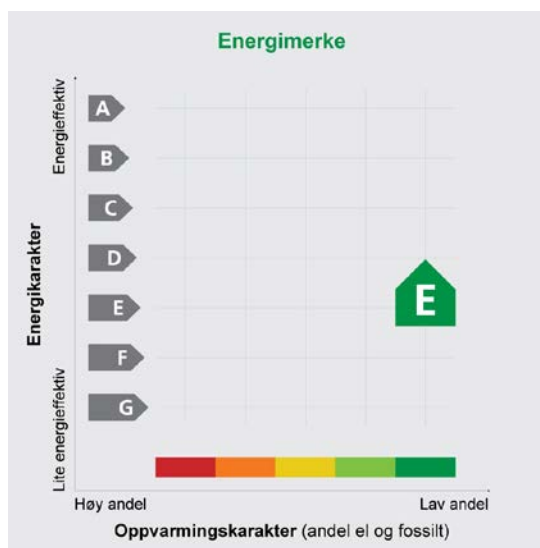
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Teige	8b38f8f6f5131bcae92790 623487990bc4cd5fc6	18.06.2025 17:22:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250183

- 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>

Adresse	Loddefjordveien 14
Postnr	5174
Sted	Loddefjord
Andels-/leilighetsnr.	231 /
Gnr.	124
Bnr.	36
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H1304
Merkenr.	A2021-1262229
Dato	10.05.2021

Innmeldt av Betina Olsen



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

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

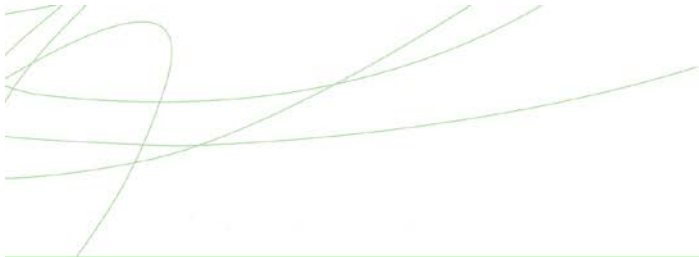
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

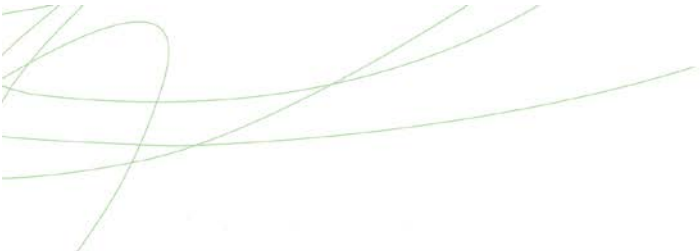
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Montering av termostattstyring på gulvvarme
- Individuell varmemåling i flerbolighus

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Utskifting til termostattstyrte radiatorventiler
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1971

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 71

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

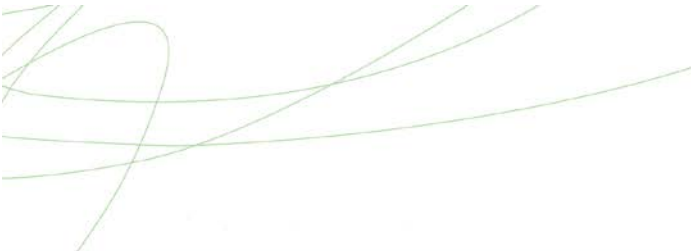
Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Loddefjordveien 14
Postnr/Sted: 5174 Loddefjord
Leilighetsnummer:
Bolignr: H1304
Dato: 10.05.2021 23:40:49
Energimerkenummer: A2021-1262229
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Betina Olsen

Gnr: 124
Bnr: 36
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Nabolagsprofil

Loddefjordveien 14 - Nabolaget Loddefjorddalen/Lyderhorn borettslag - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Loddefjord terminal	6 min
Totalt 10 ulike linjer	0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen	13 min
Linje F4, L4, R40	9.5 km
Bergen Flesland	17 min

Skoler

Loddefjord skole (1-7 kl.)	2 min
168 elever, 17 klasser	0.2 km
Vadmyra skole (1-7 kl.)	11 min
236 elever, 14 klasser	0.9 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.)	15 min
485 elever, 31 klasser	1.2 km
Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.)	5 min
316 elever, 15 klasser	2.6 km
Sandgotna skole (8-10 kl.)	5 min
395 elever, 46 klasser	0.4 km
Olsvikåsen videregående skole	6 min
430 elever, 26 klasser	3.1 km
Laksevåg videregående skole	9 min
850 elever, 59 klasser	5.4 km

Ladepunkt for el-bil

Lyderhorn Hurtigladere	2 min
Recharge Esso Vestkanten	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

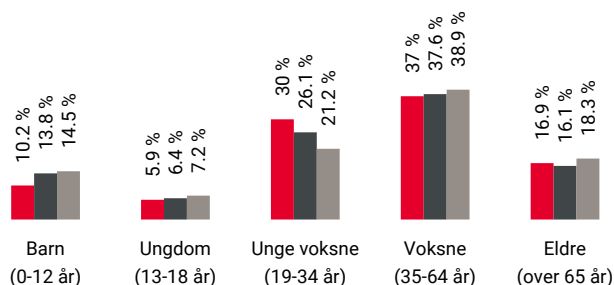
Bra 71/100



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)	7 min
55 barn	0.5 km
Kidsa Sandgotna (1-5 år)	7 min
66 barn	0.5 km
Lyngfaret barnehage (1-5 år)	11 min
56 barn	1 km

Dagligvare

Coop Obs Vestkanten	4 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Joker Vestkanten	5 min
Søndagsåpent	0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



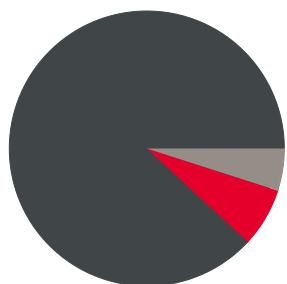
Matvareutvalg

Stort mangfold 84/100

Sport

⚽ Loddefjord skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
⚽ Vestkanten streetbasket/skateanlegg	4 min	🚶
Basket, skatepark	0.4 km	
🚴 SATS Vestkanten	5 min	🚶
🚴 In Shape	23 min	🚶

Boligmasse



7% enebolig
89% blokk
5% annet

«Sentralt, tilgjengelig og trivelig.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Vestkanten Storsenter

5 min 🚶



Boots apotek Loddefjord

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



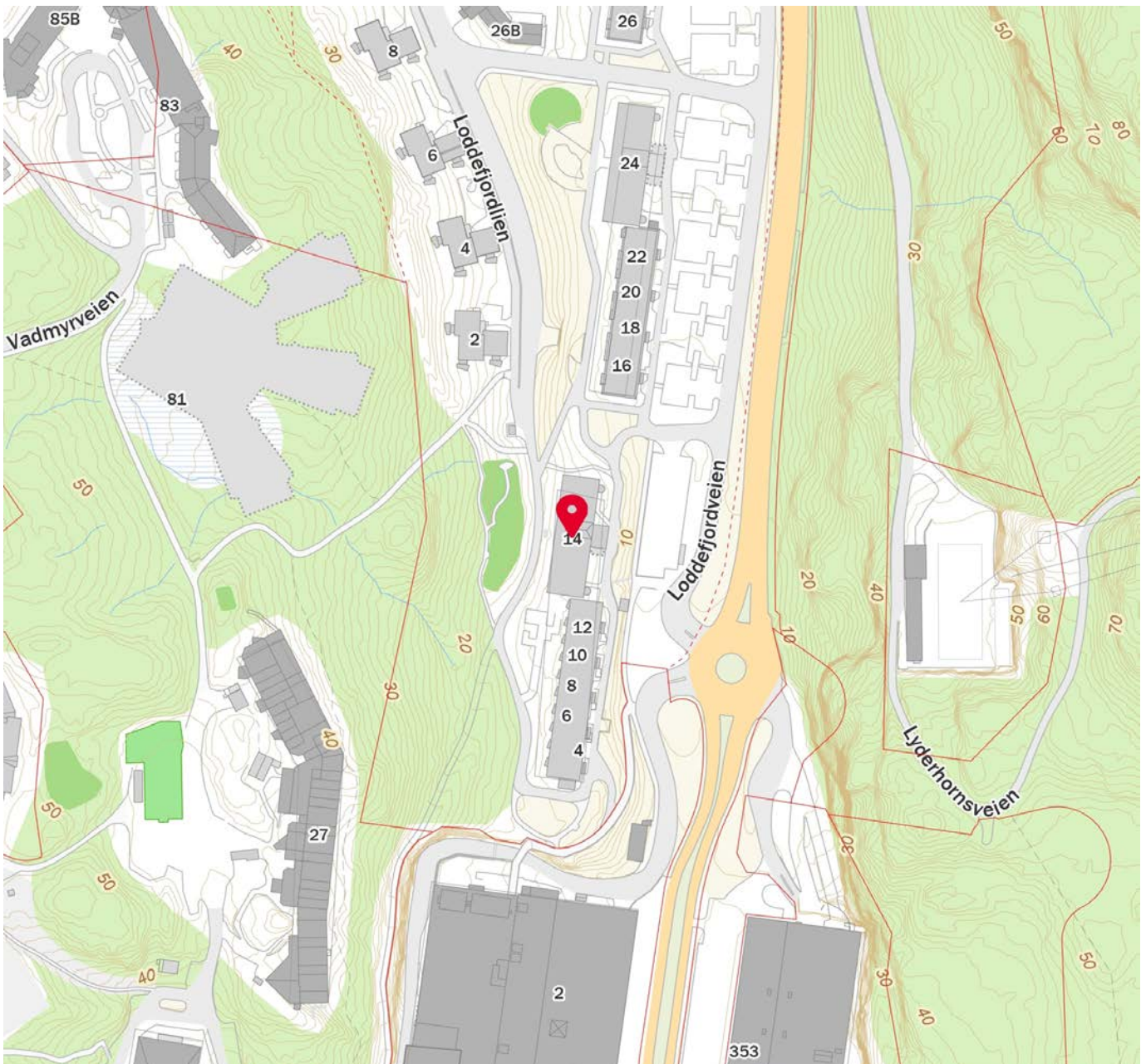
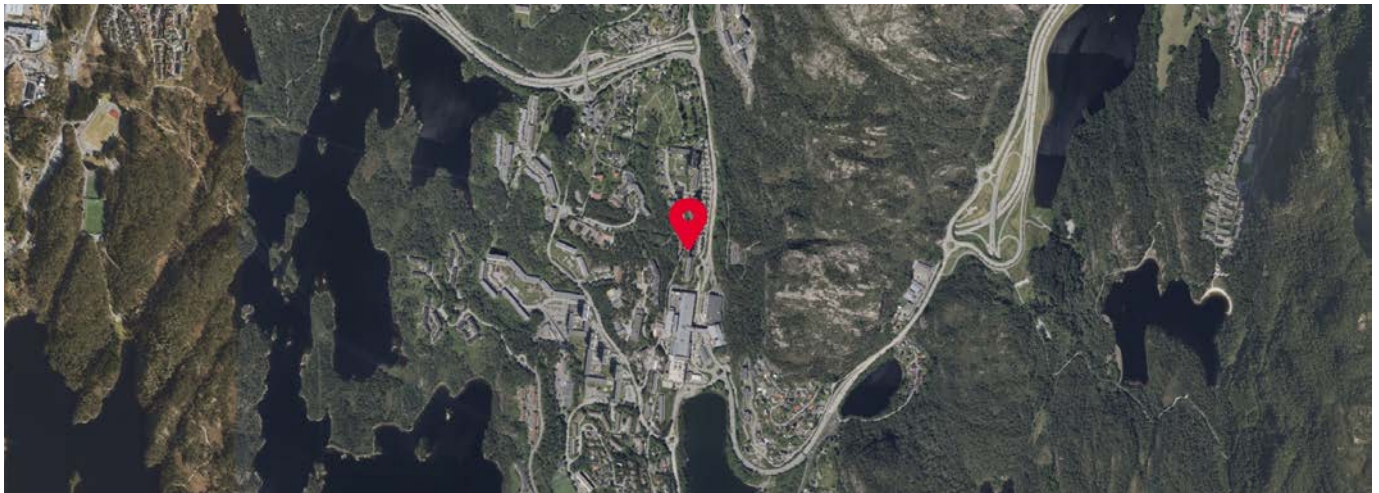
0%

53%

Loddefjorddalen/Lyderhorn borettslag
Bergen
Norge

Sivilstand

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





Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

28. mai 2024 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. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av andre honorarer
8. Disponering av Vedlikeholdskonto
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av valgkomite
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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Helge Minge fra OBOS 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

Fører av protokollen og protokollvitner velges på årsmøte

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. Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 355 297

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 355 297

Sak 7

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorarer til andre tillitsvalgte og valgkomite foreslått satt til totalt kr 72 458

Forslag til vedtak

Honorarer til andre tillitsvalgte og valgkomite settes til kr 72 458

Sak 8

Disponering av Vedlikeholdskonto

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lyderhorn Borettslag har en sparekonto som er kalt Vedlikeholds Fond, merket som *Øremerkede bankinnskudd* i Balansen (regnskapet). Her er det ved jevne mellomrom satt inn overskudd fra driften som skal brukes når det dukker opp større vedlikeholdsoppgaver. For at styret skal kunne disponere midlene fritt til drift og vedlikehold, må det gjøres et generalforsamlingsvedtak på at styret disponerer også disse midlene.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å disponere midlene i vedlikeholdsfondet. Kontoen vil ikke lengre bli definert som *øremerket bankinnskudd* i balansen, men vil fremkomme som *sparekonto* i balansen. Dette innebærer at styret har fullmakt til overføring av innskudd og uttak fra kontoen, styret kan disponere midlene fritt til drift og vedlikehold.

Forslag til vedtak

Øremerket bankinnskudd blir omgjort til formål for drift og vedlikehold

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørg Ljones

Innstilt av valgkomiteen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Sørheim
Innstilt av valgkomiteen
- Odd B. Henriksen
Innstilt av valgkomiteen

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Kristiansen
Innstilt av valgkomiteen
- Diane Berbain
Innstilt av valgkomiteen

Vedlegg

1. Valgkomite.pdf

Sak 10

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 5 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Eldbjørg Charlotte Amundsen
Ønsker gjenvalg
- Helge Karlsen Weløy
Ønsker gjenvalg
- Reidun Sørheim
Ønsker gjenvalg

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Björg Ljones	Loddefjordveien 30
Nestleder	Maichel Sundsbø	Loddefjordlien 8
Styremedlem	Jan-Rune P. Bang Hansen	Hetlevikåsen 204
Styremedlem	Helge Bjarthe Sørheim	Loddefjordlien 12
Styremedlem	Alise Marion Thunes	Loddefjordveien 24
Varamedlem	Andrea Stølen	Loddefjordveien 24
Varamedlem	Steek Ranjit Emilianus	Loddefjordveien 32

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Andrea Stølen	Loddefjordveien 24
Alise Marion Thunes	Loddefjordveien 24

Varadelegert

Camilla Hagerup Hovden	Loddefjordveien 24
Ove Winsjansen	Loddefjordveien 14

Valgkomiteen

Eldbjørg Amundsen	Loddefjordveien 24
Tommy Askvik Olsen	Loddefjordveien 28
Reidun Sørheim	Loddefjordlien 12
Chrishanthi E. Thevarajah	Loddefjordveien 14
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 har telefon 93 03 51 71, og e-post post@lyderhornbrl.no

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Lyderhorn Borettslag

Borettslaget består av 506 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Lyderhorn Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med 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 4 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Av saker styret har arbeidet med kan nevnes:

- Utskifting av lysarmaturer i fellesområder – LED
- Strømstøtte energisentral
- Ferdigstillelse fiberprosjektet
- Etablert bedriftsinternt nett – fiber
- Jobbet mot Telia på bedre Kundeservice
- Porttelefon Loddefjordlien
- Digitale skjermer i alle innganger
- Ansatt ny vaktmester
- Skiftet/repært skifer trapper i L15
- Ferdigstillelse av OV nett i Loddefjordlien inkl skifte av overvannsrør mellom Loddefjordlien 8 og 10. Også resette gamle åpne grøfter
- Valg av leverandør etter anbudsrunder på vintervedlikehold/brøyting
- Prosjektering av nytt renovasjonsanlegg
- Lett oppussing av «barnehagen» for bruk som rigg under heisprosjektet.
- Valg av leverandør på heis i Heisprosjektet
- Valg av Hoved entreprenør til Heisprosjektet
- Prosjektering eksteriør Heisprosjektet
- Prosjektering interiør Heisprosjektet
- Videreføring av vindusutskifting
- Utskifting av defekte radiatorer
- Container dager for beboere
- Plantedag i mai
- Dugnad for boss plukking
- Nye gatelys ved garasjene og vei i Loddefjordlien

Av saker som skal jobbes med i 2024 er bl.a:

- Nye hovedtavler(strøm) i høyblokkene
- Begynne utskifting av postkasser i lavblokkene
- «Heisprosjektet» gjennomføringsfase
- Oppussing av Grendahuset
- Kartlegging av avløpsrør etter rørfornyning
- Kartlegging av vannrør
- Drenering i terrenget i Loddefjordlien 2-8
- Utbedring og utvikling av grøntområder som blomsterbed, hekker og andre områder.
- Etterisolering rundt vinduer og dører

Styret har avholdt 12 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, Bergen Kommune og andre utenforstående leverandører og andre firma.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering som var budsjettet inn som oppstart i 2023.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at budsjettet økningen i lån som følge av rehabilitering ikke ble iverksatt i 2023.

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 2024. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 10 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 740 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Bergen kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 6 130 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lyderhorn Borettslag.

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 550 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på økte felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyderhorn Borettslag som viser et overskudd på kr 1.208.748. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 Årsrapport og 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 27.04 2024
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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 721 561	3 795 101	4 721 561	-644 755
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 208 748	2 789 121	-21 085 000	3 879 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	161 811	34 639	50 000	50 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-917 901	-327 206	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	0	25 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 617 816	-3 474 841	-3 963 053	-3 246 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 201 158	-79 920	0	0
Uttak øremerk. bankkto		0	1 984 668	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-5 366 316	926 461	1 947	683 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	26	-644 755	4 721 561	4 723 508	38 245

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 990 671	8 650 182
Kortsiktig gjeld	-4 635 426	-3 928 621
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	26	-644 755

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	29 777 879	27 240 396	30 625 000	32 511 000
Andre inntekter	3	86 351	77 775	40 000	20 000
SUM DRIFTSINTEKTER		29 864 230	27 318 171	30 665 000	32 531 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 576 564	-1 980 561	-2 600 000	-3 176 000
Styrehonorar	5	-279 942	-365 422	-380 000	-380 000
Avskrivninger	16	-161 810	-34 639	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-23 653	-23 069	-25 000	-25 000
Andre honorarer		-104 340	-43 200	-70 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-516 080	-505 960	-532 000	-550 000
Konsulenthonorar	7	-701 331	-513 961	-250 000	-560 000
Kontingenter		-101 200	-101 400	-105 000	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-8 827 269	-8 025 672	-31 211 000	-5 740 000
Forsikringer		-1 195 631	-1 100 186	-1 310 000	-1 465 000
Kommunale avgifter	9	-5 687 878	-5 377 486	-5 670 000	-6 130 000
Andre anlegg	10	-155 515	-56 639	-70 000	-70 000
Energi/fyring		-496 251	-586 403	-720 000	-520 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 574 516	-2 064 240	-2 510 000	-2 800 000
Andre driftskostnader	11	-2 465 964	-2 215 752	-2 557 000	-2 482 000
			-22 994		
SUM DRIFTSKOSTNADER		-25 867 944	590	-48 060 000	-24 153 000
DRIFTSRESULTAT		3 996 286	4 323 581	-17 395 000	8 378 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	223 700	86 810	0	0
Finanskostnader	13	-3 011 239	-1 621 271	-3 690 000	-4 499 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 787 538	-1 534 461	-3 690 000	-4 499 000
ÅRSRESULTAT		1 208 748	2 789 121	-21 085 000	3 879 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 208 748	2 789 121		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	86 536 744	86 536 744
Tomt		5 090 020	5 090 020
Leiligheter/lokaler	15	87 933	87 933
Andre varige driftsmidler	16	1 131 849	375 759
Øremerkede bankinnskudd	25	8 173 505	5 988 874
Miljøbankkonto, øremerket		780 221	546 268
SUM ANLEGGSMIDLER		101 800 271	98 625 598
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		700 911	602 135
Andre kortsiktige fordringer	17	30 359	0
Energiavregning		0	1 633 908
Håndkasse		2 500	2 500
Driftskonto OBOS-banken		3 006 445	6 233 263
Driftskonto OBOS-banken II		47 912	40 280
Skattetrekkskonto OBOS-banken		72 932	73 504
Sparekonto OBOS-banken		31 198	12 899
Innestående i andre banker		98 414	51 693
SUM OMLØPSMIDLER		3 990 671	8 650 182
SUM EIENDELER		105 790 942	107 275 780
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 507 * 100		50 700	50 700
Opptjent egenkapital		22 829 425	21 620 677
SUM EGENKAPITAL		22 880 125	21 671 377
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	65 138 318	68 756 134
Borettsinnskudd	19	12 160 100	12 160 100
Annen langsiktig gjeld	20	216 000	216 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	760 974	543 548
SUM LANGSIKTIG GJELD		78 275 391	81 675 782

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		2 807 862	3 125 446
Skyldige offentlige avgifter	21	184 728	163 029
Påløpte renter		171 125	71 219
Påløpte avdrag		372 167	401 631
Energiavregning	22	880 807	0
Annen kortsiktig gjeld	23	218 737	167 295
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 635 426	3 928 621

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 790 942	107 275 780
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	24	191 481 855	191 481 855
Garantiansvar		0	0

Bergen, 25.04.2024
Styret i Lyderhorn Borettslag

Björg Ljones /S/

Jan-rune P. Bang Hansen /S/

Helge Bjarthe Sørheim /S/

Alise Marion Thunes /S/

Maichel Sundsbø /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	26 513 973
TV/bredbånd	2 549 501
Renhold	705 860
Leie	67 656
Innbetalt leie fra tidligere år	8 545
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	29 845 535

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-61 236
TV/bredbånd	-5 028
Renhold	-1 392
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	29 777 879

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kafè	211
Nøkler	7 600
Utleie	78 540
SUM ANDRE INNTEKTER	86 351

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 603 095
Påløpte feriepenger	-202 822
Fri bil, tlf etc.	-14 268
Naturalytelser speilkonto	14 268
Arbeidsgiveravgift	-361 496
Pensjonskostnader	-306 815
Pensjonskostnader innskudd	-54 606
Gaver til ansatte	-5 332
Kantinekostnader	-326
Arbeidsklær	-42 072
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 576 564

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 2022/2023, og er på kr 279 942.
I tillegg har styret fått dekket møtemat og div. bevertning, for kr 82 386, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 653.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 094
OBOS Prosjekt AS	-121 676
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-64 427
Søknad ifm. prosjekt, Bergen Kommune	-54 780
Heis, Heis Konsulent AS	-410 413
Arbeid i samarbeidsgruppen, Konrad Kvamme AS	-16 094
Befaring, Sol Design	-11 813
Kontraktarbeid, Standard Online AS	-1 035
SUM KONSULENTHONORAR	-701 331

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 645 263
Drift/vedlikehold VVS	-724 040
Drift/vedlikehold elektro	-677 416
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 111 519
Drift/vedlikehold heisanlegg	-415 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 986
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-47 860
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 229
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-90 955
Egenandel forsikring	-70 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 827 269

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 614 996
Vann- og avløpsavgift	-2 075 056
Renovasjonsavgift	-1 997 826
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 687 878

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG****GRENDAHUSET**

Reparasjon av oppvaskemaskin	-34 488
Utebelysning	-24 915
Kjøkkenutstyr, vaskemiddel, toalettpapir og diverse	-47 580
Elektrisk energi	-48 531
SUM KOSTNADER GRENDAHUSET	-155 515

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-268 450
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-79 201
Diverse leiekostnader/leasing	-139 121
Verktøy og redskaper	-93 298
Telefon-/kontormaskiner	-39 251
Driftsmateriell	-104 999
Lyspærer og sikringer	-975
Vakthold	-166 564
Renhold ved firmaer	-643 051
Snørydding	-243 019
Andre fremmede tjenester	-44 695
Kontor- og datarekvisita	-56 773
Kopieringsmateriell	-13 665
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-4 743
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-117 081
Andre kostnader tillitsvalgte	-82 386
Andre kontorkostnader	-54 470
Telefon/bredbånd	-22 634
Telefon, annet	-54 935
Porto	-77
Drivstoff biler, maskiner osv.	-26 795
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-119 967
Reisekostnader	-25 681
Kontingenter	-24 175
Bank- og kortgebyr	-7 360
Velferds kostnader	-32 598
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 465 964

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	21 808
Renter av sparekonto i OBOS-banken	201 888
Renter bank	4
SUM FINANSINTEKTER	223 700

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Danske Bank	-2 503 090
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-507 420
Renter på leverandørgjeld	-729
SUM FINANSKOSTNADER	-3 011 239

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1969	49 563 516
Grendahus tilgang 1992	649 999
Grendahus tilgang 2009/2010	4 194 322
Påkostning 2 stkk. 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**LEILIGHETER**

Vaktmesterleilighet	87 933
SUM LEILIGHETER	87 933

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Arbeidsmaskiner	
Tilgang 2022	300 000
Avskrevet tidligere	-2 500
Avskrevet i år	-30 000
	267 500
Datautstyr	
Tilgang 2023	32 136
Avskrevet i år	-1 785
	30 350
Diverse utstyr	
Tilgang 2021	24 982
Avskrevet tidligere	-9 021
Avskrevet i år	-8 327
	7 633
Høytrykkvasker	
Tilgang 2023	113 341
Avskrevet i år	-11 334
	102 007
Møbler	
Tilgang 2022	27 206
Avskrevet tidligere	-3 023
Avskrevet i år	-9 069
	15 115
Ballbinge	
Tilgang 2013	498 000
Avskrevet tidligere	-497 999
	1

Hagemøbler		
Tilgang 2023	112 300	
Avskrevet i år	-12 478	
		99 822
Hagemøbler		
Kostpris	66 647	
Avgang 2021	-4 281	
Avskrevet tidligere	-24 253	
Avskrevet i år	-20 789	
		17 324
Inform. tv/skjerm		
Tilgang 2023	506 025	
Avskrevet i år	-68 029	
		437 996
Kamera		
Tilgang 2023	154 099	
		154 099
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		1 131 849
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-161 810
NOTE: 17		
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		
Fordringer for ansatte/tillitsvalgte		30 359
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		30 359

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Danske Bank

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,56 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021

-55 000 000

Nedbetalt tidligere

3 366 000

Nedbetalt i år

2 099 258

-49 534 742

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2002

-34 150 000

Nedbetalt tidligere

17 027 939

Nedbetalt i år

1 518 486

-15 603 575

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-65 138 317****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-12 160 100

SUM BORETTSINNSKUDD**-12 160 100****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-760 974

Garasjeinnskudd

-216 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-976 974****NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-72 932

Skyldig arbeidsgiveravgift

-111 796

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-184 728****NOTE: 22****BRENSELREGNSKAP**

Akkumulert underdekning pr 31.12.2023

1 633 907

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-9 735 722

Olje

0

Strøm-/Driftskostnader

7 221 007

SUM BRENSLSREGNSKAP**-880 807**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som er påløpt pr. 31.12. 2022

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et åkonto beløp.

Det foretas ikke avregning, men åkontoinnkrevningen kan justeres.

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-202 822
Uidentifiserte innbetalinger	-15 915
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-218 737

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 160 100
Pantelån	65 138 317
Påløpte avdrag	372 094
TOTALT	77 670 511

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 25**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

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 er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet. Det er også planlagt låneopptak til rehabilitering og uttak fra øremerkede bankinnskudd i løpet av 2024.

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.

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.

Medlem	Navn	Tlf	
Styreleder	Björg Ljones	[REDACTED]	På valg
Nestleder	Maichel Sundsbø	[REDACTED]	På valg TRUKKET SEG
Medlem	Helge Sørheim	[REDACTED]	På valg
Medlem	Jan-Rune B Hansen	[REDACTED]	Ikke på valg
Medlem	Alise Thunes	[REDACTED]	Ikke på valg
1. vara	Andrea Stølen	[REDACTED]	På valg TREKT SEG
2. vara	Steek Emilianus	[REDACTED]	På valg

Valgkomiteens innstilling er:

Medlem	Navn	Tlf	
Styreleder	Björg Ljones	[REDACTED]	For 2 år
Medlem	Helge Sørheim	[REDACTED]	For 2 år
Medlem	ODD. B. HENRIKSEN	[REDACTED]	For 2 år
Medlem	Jan-Rune B Hansen	[REDACTED]	Ikke på valg
Medlem	Alise Thunes	[REDACTED]	Ikke på valg
1. vara	ANITA KRISTIANSEN	[REDACTED]	For 1 år
2. vara	DIANE BERBAIN	[REDACTED]	For 1 år

STEEK EMILANUS HAR MELDT SIN INTERESSE,

VALGKOMITEEN

BESTÅR AV

TOMMY ASKVIK OLSEN

HELGE KARLSEN WELØY

REIDUN SØRHEIM

ELDBJØRG CHARLOTTE AMUNDSEN

VALGKOMITEEN

HAR HATT

2 MØTER.

ØNSKER GJENVALG:

HELGE KARLSEN WELØY

REIDUN SØRHEIM

ELDBJØRG CHARLOTTE AMUNDSEN,

LODDEFJORD 10/4 - 2024

Eldebjørg Charlotte Amundsen

Helge K. Weløy

Tommy Askvik Olsen

Reidun Sørheim

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

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 2024 for Lyderhorn Borettslag

Organisasjonsnummer: 951437468

Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:00, Grendahuset .

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Helge Minge fra OBOS er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

73 andelseiere og 7 fullmakter, tilsammen 80 stemmeberettigede

✓ 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:

Helge Minge fører protokollen og Iris Solvang er protokollvitne

✓ 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. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 355 297

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 355 297

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av andre honorarer

Honorarer til andre tillitsvalgte og valgkomite foreslått satt til totalt kr 72 458

Forslag til vedtak:

Honorarer til andre tillitsvalgte og valgkomite settes til kr 72 458

✓ Vedtatt.

8. Disponering av Vedlikeholdskonto

Lyderhorn Borettslag har en sparekonto som er kalt Vedlikeholds Fond, merket som *Øremerkede bankinnskudd* i Balansen (regnskapet). Her er det ved jevne mellomrom satt inn overskudd fra driften som skal brukes når det dukker opp større vedlikeholdsoppgaver. For at styret skal kunne disponere midlene fritt til drift og vedlikehold, må det gjøres et generalforsamlingsvedtak på at styret disponerer også disse midlene.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å disponere midlene i vedlikeholdsfondet. Kontoen vil ikke lenger bli definert som *øremerket bankinnskudd* i balansen, men vil fremkomme som *sparekonto* i balansen. Dette innebærer at styret har fullmakt til overføring av innskudd og uttak fra kontoen, styret kan disponere midlene fritt til drift og vedlikehold.

Forslag til vedtak:

Øremerket bankinnskudd blir omgjort til formål for drift og vedlikehold

✓ Vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Björg Ljones

Følgende stilte til valg:

Björg Ljones

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Odd B. Henriksen

Helge Sørheim

Følgende stilte til valg:

Odd B. Henriksen

Steek Emilianus

Helge Sørheim

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Diane Berbain

Anita Kristiansen

Følgende stilte til valg:

Diane Berbain

Anita Kristiansen

Steek Emilianus

10. Valg av valgkomite**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:

Eldbjørg Charlotte Amundsen

Elise Arnheim

Liridona Avdullahu

Helge Karlsen Weløy

Reidun Sørheim

Isabell Østevold

Følgende stilte til valg:

Eldbjørg Charlotte Amundsen

Elise Arnheim

Liridona Avdullahu

Helge Karlsen Weløy

Reidun Sørheim

Isabell Østevold

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Diane Berbain

Alise Marion Thunes

Følgende stilte til valg:

Diane Berbain
Alise Marion Thunes

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørge Ljones
Helge Sørheim

Følgende stilte til valg:

Bjørge Ljones
Helge Sørheim

Protokollen er signert av:
Møteleder: Helge Minge /S/
Protokollvitne: Iris Solvang /S/



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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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 insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter 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 følger 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) Musikkannlegg 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 luftperioden.
- f) Vær forsiktig med å ha for mye møbler, tepper og tekstiler på balkongen om vinteren, da dette kan samle opp fukt som igjen kan gi grobunn for soppvekst. Skader som følge av soppvekst som kan henføres til feil bruk av balkong, må utbedres for eiers egen regning.

4. LEK/OPPHOLD/OPPBEVARING

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

5. RENHOLD/BOSS

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

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

6. DYREHOLD

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

7. MONTERING AV DIVERSE PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM

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

8. PARKERING

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

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

9. SKADE/ERSTATNING

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

10. ANNET

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

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

Vedtekter

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

tilknyttet
OBOS Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om - og innkalling til - generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Til andelseierne i Lyderhorn Borettslag

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling,
onsdag 23. mars 2022 kl. 19.00-20.00 i Grendahuset.

Kl. 20.00-21.00 Beboermøte med info fra styret

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- 1) Valg av møteleder
- 2) Godkjenning av de stemmeberettigede
- 3) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- 4) Godkjenning av møteinnkallingen

2. Innkomne saker:

- 1) Opptak av lån ved rehabilitering av heiser i høyblokkene, se saksframstilling.

Hvem kan delta på generalforsamlingen ihht Borettslagsloven:

§ 7-2.Møterett

(1) Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlinga med framleggs-, tale- og stemmerett. Andelseieres ektemake, sambuer eller en annen medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker av bustad i laget har rett til å være til stedes i generalforsamlinga og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stedes om ikke det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

§ 7-3.Fullmektig. Rådgiver

(1) En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel samen, kan de ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kalles tilbake når som helst.

(2) Kvar andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlinga. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlinga tiler det.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saksframstilling:

Hvilke arbeid skal utføres som krever at Lyderhorn Brl må ta opp lån:

Eksisterende heiser i Lyderhorn Borettslag er levert av Stahl Heiser AS i 1995 som erstatning for de opprinnelige heisene fra 1970 da borettslaget ble bygget. Heisene ble da utstyrt med manuelle slagdører, og ellers datidens teknologi. Heisene ble i 1995 oppgradert med nye styringer og maskiner i tillegg til de automatiske dørene, noe som i seg selv var et stort skritt i riktig retning.

Styringene har nå passert 25 år, og det er et økende problem å skaffe reserve deler til disse, noe som bidrar til ustabil oppetid og helt klart økende driftskostnader. Derfor sette styret i Lyderhorn Brl i gang et forprosjekt for å se på mulige løsninger på utskifting innenfor dagens lovverk og kostnaden med dette. I borettslag med tilsvarende heisløsninger montert på samme tid eller senere, er heisene skiftet ut eller prosjekt er i gang for utskifting.

Løsning som styret har landet på og anbefaler sammen med Heiskonsulenten AS, som innleid fagkompetanse på heis, er samme løsning som Borettslaget Vestre har gjort i Vestre Vadmyra 35. Dvs at dagens 2 heiser inne erstattes med en stor, og at det bygges en heissjakt i glass på utsiden med en stor heis der også. Det vil tilfredsstille dagens krav i TEK17 til bl.a døråpning, brannsikring osv osv.

En slik løsning blei budsjettert til ca 40 millioner ved prisforespørsel i forprosjektet høst 2021. Noe sprisstigning før oppstart må påberegnes.

Det blei også sommer/høst 2021 montert til sammen ca 100 sensorer i borettslaget som skal måle fuktighet i vegg og tak for å avdekke lekkasjer på tak og kjellere. Det sensorene har avdekket, er at bl.a i Loddefjordveien 24 og 34 står mye fuktighet i betongveggene, som igjen tyder på at det må gjøres en utbedring på drenering på framsiden av bygget (mot Lyderhornsveien). Det vil være økonomisk gunstig å ta dette når det først er entreprenør i sving med utgraving til heissjakter.

Inngangspartiene/vestibylen er et område som styret/kontoret får flere tilbakemeldinger på at det må gjøres noe med. Hva og hvordan dette skal gjøres, må en komme tilbake til ved en senere anledning, gjennom informasjon/beboermøter.

Økonomi i prosjektet

På bakgrunn av disse arbeidene som bør samles i en felles entreprise, ber styret om en låneramme oppad til 50 millioner kroner. Et slikt lån skal ikke gi grunnlag for å øke fellesutgiftene for hver andel i borettslaget. Dette fordi borettslaget nylig var ferdig med et husbanklån som vi betalte mer i avdrag på en hva dette lånet gir i avdrag. Vi vil også kunne redusere utgifter til drift av heisanleggene våre.

Styret har vært ute i markedet og sjekket med flere banker på lån til dette prosjektet. Vi sitter igjen med Danske Bank, som i dag allerede er vår finansielle samarbeidspartner, med et eksisterende lån på ca 53 millioner.



Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre heisutskifting og tilhørende arbeider i tråd med saksfremstillingen samt å ta opp lån inntil 50 millioner.

Lånet gis prioritet foran fellesobligasjonen.

Til andelseierne i Lyderhorn Borettslag

**Velkommen til ekstraordinær generalforsamling,
onsdag 23. mars 2022 kl. 19.00-20.00 i Grendahuset.**

Kl. 20.00-21.00 Beboermøte med info fra styret

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- 1) Valg av møteleder
- 2) Godkjenning av de stemmeberettigede
- 3) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- 4) Godkjenning av møteinnkallingen

2. Innkomne saker:

- 1) Opptak av lån ved rehabilitering av heiser i høyblokkene, se saksframstilling.

Hvem kan delta på generalforsamlingen ihht Borettslagsloven:

§ 7-2.Møterett

(1) Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlinga med framleggs-, tale- og stemmerett. Andelseieres ektemake, sambuer eller en annen medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker av bustad i laget har rett til å være til stedes i generalforsamlinga og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stedes om ikke det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

§ 7-3.Fullmektig. Rådgiver

(1) En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel samen, kan de ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kalles tilbake når som helst.

(2) Kvar andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlinga. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlinga tilet det.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saksframstilling:

Hvilke arbeid skal utføres som krever at Lyderhorn Brl må ta opp lån:

Eksisterende heiser i Lyderhorn Borettslag er levert av Stahl Heiser AS i 1995 som erstatning for de opprinnelige heisene fra 1970 da borettslaget ble bygget. Heisene ble da utstyrt med manuelle slagdører, og ellers datidens teknologi. Heisene ble i 1995 oppgradert med nye styringer og maskiner i tillegg til de automatiske dørene, noe som i seg selv var et stort skritt i riktig retning.

Styringene har nå passert 25 år, og det er et økende problem å skaffe reserve deler til disse, noe som bidrar til ustabil oppetid og helt klart økende driftskostnader. Derfor sette styret i Lyderhorn Brl i gang et forprosjekt for å se på mulige løsninger på utskifting innenfor dagens lovverk og kostnaden med dette. I borettslag med tilsvarende heisløsninger montert på samme tid eller senere, er heisene skiftet ut eller prosjekt er i gang for utskifting.

Løsning som styret har landet på og anbefaler sammen med Heiskonsulenten AS, som innleid fagkompetanse på heis, er samme løsning som Borettslaget Vestre har gjort i Vestre Vadmyra 35. Dvs at dagens 2 heiser inne erstattes med en stor, og at det bygges en heissjakt i glass på utsiden med en stor heis der også. Det vil tilfredsstille dagens krav i TEK17 til bl.a døråpning, brannsikring osv osv.

En slik løsning blei budsjettert til ca 40 millioner ved prisforespørsel i forprosjektet høst 2021. Noe sprisstigning før oppstart må påberegnes.

Det blei også sommer/høst 2021 montert til sammen ca 100 sensorer i borettslaget som skal måle fuktighet i vegg og tak for å avdekke lekkasjer på tak og kjellere. Det sensorene har avdekket, er at bl.a i Loddefjordveien 24 og 34 står mye fuktighet i betongveggene, som igjen tyder på at det må gjøres en utbedring på drenering på framsiden av bygget (mot Lyderhornsveien). Det vil være økonomisk gunstig å ta dette når det først er entreprenør i sving med utgraving til heissjakter.

Inngangspartiene/vestibylen er et område som styret/kontoret får flere tilbakemeldinger på at det må gjøres noe med. Hva og hvordan dette skal gjøres, må en komme tilbake til ved en senere anledning, gjennom informasjon/beboermøter.

Økonomi i prosjektet

På bakgrunn av disse arbeidene som bør samles i en felles entreprise, ber styret om en låneramme oppad til 50 millioner kroner. Et slikt lån skal ikke gi grunnlag for å øke fellesutgiftene for hver andel i borettslaget. Dette fordi borettslaget nylig var ferdig med et husbanklån som vi betalte mer i avdrag på en hva dette lånet gir i avdrag. Vi vil også kunne redusere utgifter til drift av heisanleggene våre.

Styret har vært ute i markedet og sjekket med flere banker på lån til dette prosjektet. Vi sitter igjen med Danske Bank, som i dag allerede er vår finansielle samarbeidspartner, med et eksisterende lån på ca 53 millioner.



Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre heisutskifting og tilhørende arbeider i tråd med saksfremstillingen samt å ta opp lån inntil 50 millioner.

Lånet gis prioritet foran fellesobligasjonen.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

28. mai 2024 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. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av andre honorarer
8. Disponering av Vedlikeholdskonto
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av valgkomite
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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Helge Minge fra OBOS 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

Fører av protokollen og protokollvitner velges på årsmøte

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. Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 355 297

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 355 297

Sak 7

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorarer til andre tillitsvalgte og valgkomite foreslått satt til totalt kr 72 458

Forslag til vedtak

Honorarer til andre tillitsvalgte og valgkomite settes til kr 72 458

Sak 8

Disponering av Vedlikeholdskonto

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lyderhorn Borettslag har en sparekonto som er kalt Vedlikeholds Fond, merket som *Øremerkede bankinnskudd* i Balansen (regnskapet). Her er det ved jevne mellomrom satt inn overskudd fra driften som skal brukes når det dukker opp større vedlikeholdsoppgaver. For at styret skal kunne disponere midlene fritt til drift og vedlikehold, må det gjøres et generalforsamlingsvedtak på at styret disponerer også disse midlene.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å disponere midlene i vedlikeholdsfondet. Kontoen vil ikke lenger bli definert som *øremerket bankinnskudd* i balansen, men vil fremkomme som *sparekonto* i balansen. Dette innebærer at styret har fullmakt til overføring av innskudd og uttak fra kontoen, styret kan disponere midlene fritt til drift og vedlikehold.

Forslag til vedtak

Øremerket bankinnskudd blir omgjort til formål for drift og vedlikehold

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørg Ljones

Innstilt av valgkomiteen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Sørheim
Innstilt av valgkomiteen
- Odd B. Henriksen
Innstilt av valgkomiteen

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Kristiansen
Innstilt av valgkomiteen
- Diane Berbain
Innstilt av valgkomiteen

Vedlegg

1. Valgkomite.pdf

Sak 10

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 5 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Eldbjørg Charlotte Amundsen
Ønsker gjenvalg
- Helge Karlsen Weløy
Ønsker gjenvalg
- Reidun Sørheim
Ønsker gjenvalg

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Björg Ljones	Loddefjordveien 30
Nestleder	Maichel Sundsbø	Loddefjordlien 8
Styremedlem	Jan-Rune P. Bang Hansen	Hetlevikåsen 204
Styremedlem	Helge Bjarthe Sørheim	Loddefjordlien 12
Styremedlem	Alise Marion Thunes	Loddefjordveien 24
Varamedlem	Andrea Stølen	Loddefjordveien 24
Varamedlem	Steek Ranjit Emilianus	Loddefjordveien 32

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Andrea Stølen	Loddefjordveien 24
Alise Marion Thunes	Loddefjordveien 24

Varadelegert

Camilla Hagerup Hovden	Loddefjordveien 24
Ove Winsjansen	Loddefjordveien 14

Valgkomiteen

Eldbjørg Amundsen	Loddefjordveien 24
Tommy Askvik Olsen	Loddefjordveien 28
Reidun Sørheim	Loddefjordlien 12
Chrishanthi E. Thevarajah	Loddefjordveien 14
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 har telefon 93 03 51 71, 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 4 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Av saker styret har arbeidet med kan nevnes:

- Utskifting av lysarmaturer i fellesområder – LED
- Strømstøtte energisentral
- Ferdigstillelse fiberprosjektet
- Etablert bedriftsinternt nett – fiber
- Jobbet mot Telia på bedre Kundeservice
- Porttelefon Loddefjordlien
- Digitale skjermer i alle innganger
- Ansatt ny vaktmester
- Skiftet/repert skifer trapper i L15
- Ferdigstillelse av OV nett i Loddefjordlien inkl skifte av overvannsrør mellom Loddefjordlien 8 og 10. Også resette gamle åpne grøfter
- Valg av leverandør etter anbudsrunder på vintervedlikehold/brøyting
- Prosjektering av nytt renovasjonsanlegg
- Lett oppussing av «barnehagen» for bruk som rigg under heisprosjektet.
- Valg av leverandør på heis i Heisprosjektet
- Valg av Hoved entreprenør til Heisprosjektet
- Prosjektering eksteriør Heisprosjektet
- Prosjektering interiør Heisprosjektet
- Videreføring av vindusutskifting
- Utskifting av defekte radiatorer
- Container dager for beboere
- Plantedag i mai
- Dugnad for boss plukking
- Nye gatelys ved garasjene og vei i Loddefjordlien

Av saker som skal jobbes med i 2024 er bl.a:

- Nye hovedtavler(strøm) i høyblokkene
- Begynne utskifting av postkasser i lavblokkene
- «Heisprosjektet» gjennomføringsfase
- Oppussing av Grendahuset
- Kartlegging av avløpsrør etter rørfornyng
- Kartlegging av vannrør
- Drenering i terrenget i Loddefjordlien 2-8
- Utbedring og utvikling av grøntområder som blomsterbed, hekker og andre områder.
- Etterisolering rundt vinduer og dører

Styret har avholdt 12 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, Bergen Kommune og andre utenforstående leverandører og andre firma.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering som var budsjettet inn som oppstart i 2023.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at budsjettet økningen i lån som følge av rehabilitering ikke ble iverksatt i 2023.

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 2024. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 10 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 740 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Bergen kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 6 130 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lyderhorn Borettslag.

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 550 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på økte felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Lyderhorn Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyderhorn Borettslag som viser et overskudd på kr 1.208.748. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 Årsrapport og 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 27.04 2024

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 721 561	3 795 101	4 721 561	-644 755
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 208 748	2 789 121	-21 085 000	3 879 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	161 811	34 639	50 000	50 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-917 901	-327 206	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	0	25 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 617 816	-3 474 841	-3 963 053	-3 246 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 201 158	-79 920	0	0
Uttak øremerk. bankkto		0	1 984 668	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-5 366 316	926 461	1 947	683 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	26	-644 755	4 721 561	4 723 508	38 245

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 990 671	8 650 182
Kortsiktig gjeld	-4 635 426	-3 928 621
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	26	-644 755

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	29 777 879	27 240 396	30 625 000	32 511 000
Andre inntekter	3	86 351	77 775	40 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		29 864 230	27 318 171	30 665 000	32 531 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 576 564	-1 980 561	-2 600 000	-3 176 000
Styrehonorar	5	-279 942	-365 422	-380 000	-380 000
Avskrivninger	16	-161 810	-34 639	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-23 653	-23 069	-25 000	-25 000
Andre honorarer		-104 340	-43 200	-70 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-516 080	-505 960	-532 000	-550 000
Konsulenthonorar	7	-701 331	-513 961	-250 000	-560 000
Kontingenter		-101 200	-101 400	-105 000	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-8 827 269	-8 025 672	-31 211 000	-5 740 000
Forsikringer		-1 195 631	-1 100 186	-1 310 000	-1 465 000
Kommunale avgifter	9	-5 687 878	-5 377 486	-5 670 000	-6 130 000
Andre anlegg	10	-155 515	-56 639	-70 000	-70 000
Energi/fyring		-496 251	-586 403	-720 000	-520 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 574 516	-2 064 240	-2 510 000	-2 800 000
Andre driftskostnader	11	-2 465 964	-2 215 752	-2 557 000	-2 482 000
			-22 994		
SUM DRIFTSKOSTNADER		-25 867 944	590	-48 060 000	-24 153 000
DRIFTSRESULTAT		3 996 286	4 323 581	-17 395 000	8 378 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	223 700	86 810	0	0
Finanskostnader	13	-3 011 239	-1 621 271	-3 690 000	-4 499 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 787 538	-1 534 461	-3 690 000	-4 499 000
ÅRSRESULTAT		1 208 748	2 789 121	-21 085 000	3 879 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 208 748	2 789 121		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	86 536 744	86 536 744
Tomt		5 090 020	5 090 020
Leiligheter/lokaler	15	87 933	87 933
Andre varige driftsmidler	16	1 131 849	375 759
Øremerkede bankinnskudd	25	8 173 505	5 988 874
Miljøbankkonto, øremerket		780 221	546 268
SUM ANLEGGSMIDLER		101 800 271	98 625 598
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		700 911	602 135
Andre kortsiktige fordringer	17	30 359	0
Energiavregning		0	1 633 908
Håndkasse		2 500	2 500
Driftskonto OBOS-banken		3 006 445	6 233 263
Driftskonto OBOS-banken II		47 912	40 280
Skattetrekkskonto OBOS-banken		72 932	73 504
Sparekonto OBOS-banken		31 198	12 899
Innestående i andre banker		98 414	51 693
SUM OMLØPSMIDLER		3 990 671	8 650 182
SUM EIEDELER		105 790 942	107 275 780
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 507 * 100		50 700	50 700
Opptjent egenkapital		22 829 425	21 620 677
SUM EGENKAPITAL		22 880 125	21 671 377
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	65 138 318	68 756 134
Borettsinnskudd	19	12 160 100	12 160 100
Annen langsiktig gjeld	20	216 000	216 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	760 974	543 548
SUM LANGSIKTIG GJELD		78 275 391	81 675 782

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		2 807 862	3 125 446
Skyldige offentlige avgifter	21	184 728	163 029
Påløpte renter		171 125	71 219
Påløpte avdrag		372 167	401 631
Energiavregning	22	880 807	0
Annen kortsiktig gjeld	23	218 737	167 295
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 635 426	3 928 621

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**105 790 942 107 275 780**

Pantstillelse	24	191 481 855	191 481 855
Garantiansvar		0	0

Bergen, 25.04.2024

Styret i Lyderhorn Borettslag

Bjørge Ljones /S/

Jan-rune P. Bang Hansen /S/

Helge Bjarthe Sørheim /S/

Alise Marion Thunes /S/

Maichel Sundsbø /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	26 513 973
TV/bredbånd	2 549 501
Renhold	705 860
Leie	67 656
Innbetalt leie fra tidligere år	8 545
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	29 845 535

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-61 236
TV/bredbånd	-5 028
Renhold	-1 392
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	29 777 879

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kafè	211
Nøkler	7 600
Utleie	78 540
SUM ANDRE INNTEKTER	86 351

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 603 095
Påløpte feriepenger	-202 822
Fri bil, tlf etc.	-14 268
Naturallytelser speilkonto	14 268
Arbeidsgiveravgift	-361 496
Pensjonskostnader	-306 815
Pensjonskostnader innskudd	-54 606
Gaver til ansatte	-5 332
Kantinekostnader	-326
Arbeidsklær	-42 072
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 576 564

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 2022/2023, og er på kr 279 942.
I tillegg har styret fått dekket møtemat og div. bevertning, for kr 82 386,
jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 653.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 094
OBOS Prosjekt AS	-121 676
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-64 427
Søknad ifm. prosjekt, Bergen Kommune	-54 780
Heis, Heis Konsulent AS	-410 413
Arbeid i samarbeidsgruppen, Konrad Kvamme AS	-16 094
Befaring, Sol Design	-11 813
Kontraktarbeid, Standard Online AS	-1 035
SUM KONSULENTHONORAR	-701 331

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 645 263
Drift/vedlikehold VVS	-724 040
Drift/vedlikehold elektro	-677 416
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 111 519
Drift/vedlikehold heisanlegg	-415 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 986
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-47 860
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 229
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-90 955
Egenandel forsikring	-70 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 827 269

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 614 996
Vann- og avløpsavgift	-2 075 056
Renovasjonsavgift	-1 997 826
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 687 878

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG****GRENDAHUSET**

Reparasjon av oppvaskemaskin	-34 488
Utebelysning	-24 915
Kjøkkenutstyr, vaskemiddel, toalettpapir og diverse	-47 580
Elektrisk energi	-48 531
SUM KOSTNADER GRENDAHUSET	-155 515

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-268 450
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-79 201
Diverse leiekostnader/leasing	-139 121
Verktøy og redskaper	-93 298
Telefon-/kontormaskiner	-39 251
Driftsmateriell	-104 999
Lyspærer og sikringer	-975
Vakthold	-166 564
Renhold ved firmaer	-643 051
Snørydding	-243 019
Andre fremmede tjenester	-44 695
Kontor- og datarekvisita	-56 773
Kopieringsmateriell	-13 665
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-4 743
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-117 081
Andre kostnader tillitsvalgte	-82 386
Andre kontorkostnader	-54 470
Telefon/bredbånd	-22 634
Telefon, annet	-54 935
Porto	-77
Drivstoff biler, maskiner osv.	-26 795
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-119 967
Reisekostnader	-25 681
Kontingenter	-24 175
Bank- og kortgebyr	-7 360
Velferdskostnader	-32 598
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 465 964

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	21 808
Renter av sparekonto i OBOS-banken	201 888
Renter bank	4
SUM FINANSINNTEKTER	223 700

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Danske Bank	-2 503 090
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-507 420
Renter på leverandørgjeld	-729
SUM FINANSKOSTNADER	-3 011 239

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**LEILIGHETER**

Vaktmesterleilighet	87 933
SUM LEILIGHETER	87 933

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Arbeidsmaskiner	
Tilgang 2022	300 000
Avskrevet tidligere	-2 500
Avskrevet i år	-30 000
	267 500
Datautstyr	
Tilgang 2023	32 136
Avskrevet i år	-1 785
	30 350
Diverse utstyr	
Tilgang 2021	24 982
Avskrevet tidligere	-9 021
Avskrevet i år	-8 327
	7 633
Høytrykkvasker	
Tilgang 2023	113 341
Avskrevet i år	-11 334
	102 007
Møbler	
Tilgang 2022	27 206
Avskrevet tidligere	-3 023
Avskrevet i år	-9 069
	15 115
Ballbinge	
Tilgang 2013	498 000
Avskrevet tidligere	-497 999

1

Hagemøbler		
Tilgang 2023	112 300	
Avskrevet i år	-12 478	
		99 822
Hagemøbler		
Kostpris	66 647	
Avgang 2021	-4 281	
Avskrevet tidligere	-24 253	
Avskrevet i år	-20 789	
		17 324
Inform. tv/skjerm		
Tilgang 2023	506 025	
Avskrevet i år	-68 029	
		437 996
Kamera		
Tilgang 2023	154 099	
		154 099
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		1 131 849
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-161 810
NOTE: 17		
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		
Fordringer for ansatte/tillitsvalgte		30 359
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		30 359

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Danske Bank

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,56 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-55 000 000
Nedbetalt tidligere	3 366 000
Nedbetalt i år	2 099 258
	-49 534 742

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2002	-34 150 000
Nedbetalt tidligere	17 027 939
Nedbetalt i år	1 518 486
	-15 603 575

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-65 138 317
------------------------------------	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-12 160 100
-------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-12 160 100
----------------------------	--------------------

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-760 974
Garasjeinnskudd	-216 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-976 974
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-72 932
Skyldig arbeidsgiveravgift	-111 796

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-184 728
---	-----------------

NOTE: 22**BRENSELREGNSKAP**

Akkumulert underdekning pr 31.12.2023	1 633 907
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-9 735 722
Olje	0
Strøm-/Driftskostnader	7 221 007

SUM BRENSLSREGNSKAP	-880 807
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som er påløpt pr. 31.12. 2022

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et åkonto beløp.

Det foretas ikke avregning, men åkontoinnkrevningen kan justeres.

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-202 822
Uidentifiserte innbetalinger	-15 915
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-218 737

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 160 100
Pantelån	65 138 317
Påløpte avdrag	372 094
TOTALT	77 670 511

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 25**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

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 er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet. Det er også planlagt låneopptak til rehabilitering og uttak fra øremerkede bankinnskudd i løpet av 2024.

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.

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.

Medlem	Navn	Tlf	
Styreleder	Björg Ljones	[REDACTED]	På valg
Nestleder	Maichel Sundsbø	[REDACTED]	På valg TRUKKET SEG
Medlem	Helge Sørheim	[REDACTED]	På valg
Medlem	Jan-Rune B Hansen	[REDACTED]	Ikke på valg
Medlem	Alise Thunes	[REDACTED]	Ikke på valg
1. vara	Andrea Stølen	[REDACTED]	På valg TREKT SEG
2. vara	Steek Emilianus	[REDACTED]	På valg

Valgkomiteens innstilling er:

Medlem	Navn	Tlf	
Styreleder	Björg Ljones	[REDACTED]	For 2 år
Medlem	Helge Sørheim	[REDACTED]	For 2 år
Medlem	ODD. B. HENRIKSEN	[REDACTED]	For 2 år
Medlem	Jan-Rune B Hansen	[REDACTED]	Ikke på valg
Medlem	Alise Thunes	[REDACTED]	Ikke på valg
1. vara	ANITA KRISTIANSEN	[REDACTED]	For 1 år
2. vara	DIANE BERBAIN	[REDACTED]	For 1 år

STEEK EMILANUS HAR MELDT SIN INTERESSE,

VALGKOMITEEN

BESTÅR AV

TOMMY ASKVIK OLSEN

HELGE KARLSEN WELØY

REIDUN SØRHEIM

ELDBJØRG CHARLOTTE AMUNDSEN

VALGKOMITEEN

HAR HATT

2 MØTER.

ØNSKER GJENVALG:

HELGE KARLSEN WELØY

REIDUN SØRHEIM

ELDBJØRG CHARLOTTE AMUNDSEN.

LODDEFJORD 10/4 - 2024

Eldebjørg Charlotte Amundsen

Helge K. Weløy

Tommy Askvik Olsen

Reidun Sørheim

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

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 2024 for Lyderhorn Borettslag

Organisasjonsnummer: 951437468

Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:00, Grendahuset .

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Helge Minge fra OBOS er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

73 andelseiere og 7 fullmakter, tilsammen 80 stemmeberettigede

✓ 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:

Helge Minge fører protokollen og Iris Solvang er protokollvitne

✓ 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. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 355 297

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 355 297

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av andre honorarer

Honorarer til andre tillitsvalgte og valgkomite foreslått satt til totalt kr 72 458

Forslag til vedtak:

Honorarer til andre tillitsvalgte og valgkomite settes til kr 72 458

✓ Vedtatt.

8. Disponering av Vedlikeholdskonto

Lyderhorn Borettslag har en sparekonto som er kalt Vedlikeholds Fond, merket som *Øremerkede bankinnskudd i Balansen* (regnskapet). Her er det ved jevne mellomrom satt inn overskudd fra driften som skal brukes når det dukker opp større vedlikeholdsoppgaver. For at styret skal kunne disponere midlene fritt til drift og vedlikehold, må det gjøres et generalforsamlingsvedtak på at styret disponerer også disse midlene.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å disponere midlene i vedlikeholdsfondet. Kontoen vil ikke lenger bli definert som *øremerket bankinnskudd i balansen*, men vil fremkomme som *sparekonto i balansen*. Dette innebærer at styret har fullmakt til overføring av innskudd og uttak fra kontoen, styret kan disponere midlene fritt til drift og vedlikehold.

Forslag til vedtak:

Øremerket bankinnskudd blir omgjort til formål for drift og vedlikehold

✓ Vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Björg Ljones

Følgende stilte til valg:

Björg Ljones

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Odd B. Henriksen

Helge Sørheim

Følgende stilte til valg:

Odd B. Henriksen

Steek Emilianus

Helge Sørheim

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Diane Berbain

Anita Kristiansen

Følgende stilte til valg:

Diane Berbain

Anita Kristiansen

Steek Emilianus

10. Valg av valgkomite**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:

Eldbjørg Charlotte Amundsen

Elise Arnheim

Liridona Avdullahu

Helge Karlsen Weløy

Reidun Sørheim

Isabell Østevold

Følgende stilte til valg:

Eldbjørg Charlotte Amundsen

Elise Arnheim

Liridona Avdullahu

Helge Karlsen Weløy

Reidun Sørheim

Isabell Østevold

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Diane Berbain

Alise Marion Thunes

Følgende stilte til valg:

Diane Berbain
Alise Marion Thunes

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørg Ljones
Helge Sørheim

Følgende stilte til valg:

Bjørg Ljones
Helge Sørheim

Protokollen er signert av:
Møteleder: Helge Minge /S/
Protokollvitne: Iris Solvang /S/





4211
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 95 11 — 21 95 12
LARS HILLES GT. 20 E, 5000 BERGEN

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

Arkiv nr. 5031

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

DERES REF.

DERES BREV AV

VÅR REF. AH/BL

BERGEN, DEN 29. febr. 1972

Ad. eiendommen boligblokk H6 parsell av gr.nr.23, br.nr.247, Loddefjord.

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

De punkter som må påpekes er følgende:

1. Merking av tilfluktsrom mangler og ellers endel utstyr i henhold til pkt. 4 i Siviltforsvarets forskrifter. Likeledes må kontakter for radioantenne og telefon påvises.
2. Rekkverk rundt utspæringen for trapp til heiserom mangler.
3. Grunnmur må pusses utvendig.
4. Det må sørges for at det nærmeste terreng rundt bygget får et fall ut fra grunnmur på minimum 1:50.
5. Opprydding med nødvendig planering rundt bygget må utføres.

Når det som her er anført er rettet på, må der gis beskjed til bygningsmyndighetene, slik at ferdigattest da kan utstedes.

BERGEN KOMMUNE

Byutviklingsseksjonen

AVD. LAKSEVÅG

Stef. Hansen



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

LYDERHORN B/L
LODDEFJORDVEIEN 12
5071 LODDEFJORD

Arkiv 5210
Deres søknad av 24.11.93 Vår ref. Snr 937621 Bergen, 9.3.1995
OF /RBR

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

Byggeplass: LODDEFJORDLIEN 10	Eiendom: 0-0123-0247 PH6
Byggherre : LYDERHORN B/L	Adr.: LODDEFJORDVEIEN 12
Ansvarsh. : NYDAL ØYVIN	S Adr.:
Arbeidets art: FASADEREHABILITE	Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 26.11.93
Byggetillatelse gitt.....: 06.01.94

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

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

Ole Færevag
bygn.inspektør

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/36/0/0
Utløst 19. mars 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260303076	Grunneiendom	0	Ja	69 785,9 m ²	Usikker	Hjelpelinje vegkant, Noen fiktive grenser	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
70000000	34	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180 MFL., LODDEFJORDÅSEN	202220589	22,1 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Hensynssoner i kommunedelplan

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

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	202220469	100,0 %
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3285201	31	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 24, 101, 127, 157 OG 158, LODDEFJORD SØR, DEL AV FELT 7, ENDRING AV BEGYGGESEPLAN	3	-
18630000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 3 MFL., LODDEFJORD ØST FELT 13, LYDERHORNSLIEN SØR	3	200407605
32810000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124	3	-
76900000	30	LAKSEVÅG. VESTRE INNFARTSÅRE, YTRE DEL	3	190810080
66020000	35	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180 MFL., FRIEDA FASMERS MINNE, TJENESTEYTING	3	202220583

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
124/189	9511113-12	Påbygg	Kjøpesenter varehus	Igangsettingstillatelse	18.12.2024	202413227

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 19. mars 2025



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 19.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 124/36/0/0

Adresse: Loddefjordveien 12 m.fl.



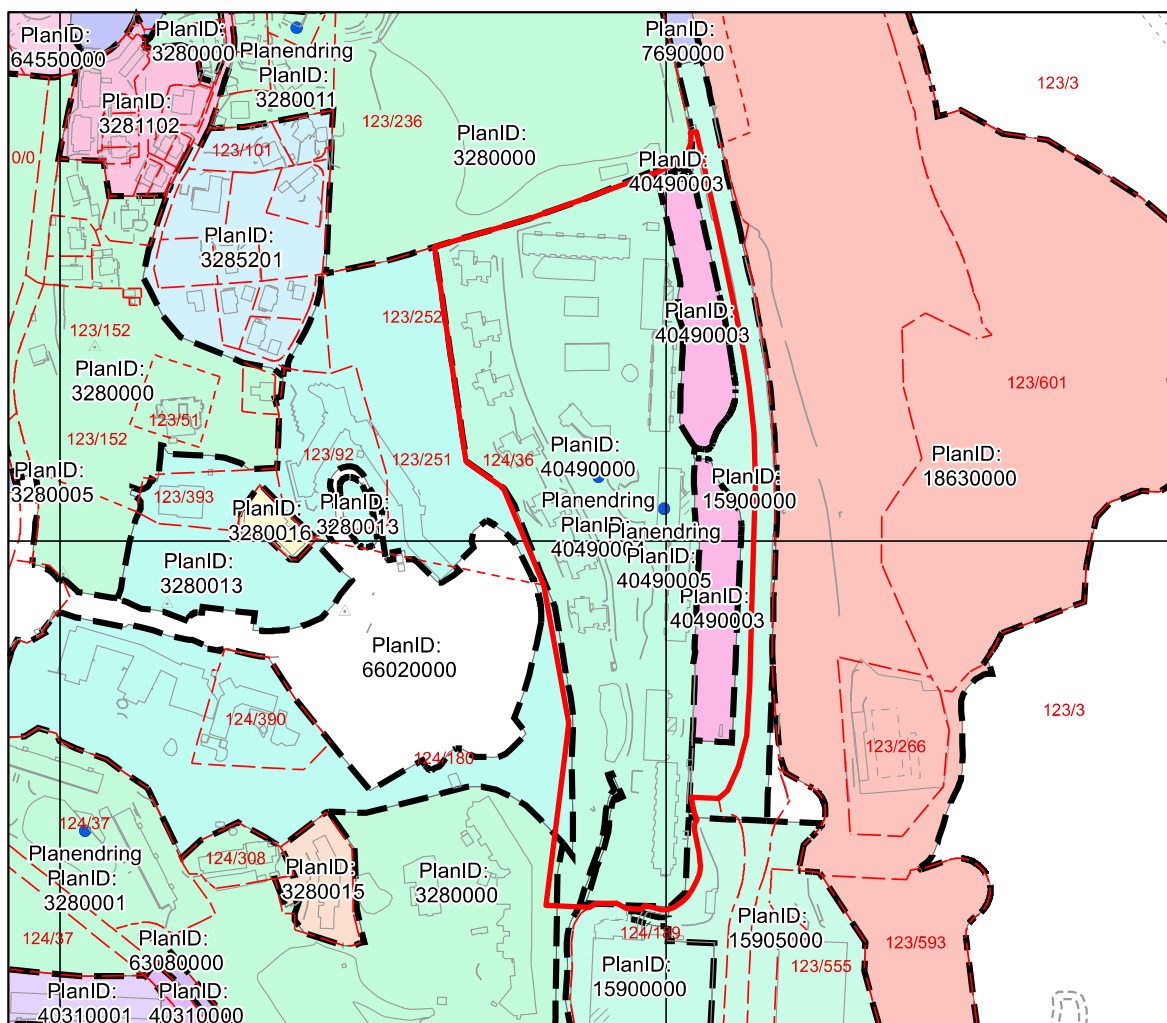
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

15900000, 15905000, 3280000, 3280013, 40490000, 40490003

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

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 40490000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 19.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 124/36/0/0

Adresse: Loddefjordveien 12 m.fl.

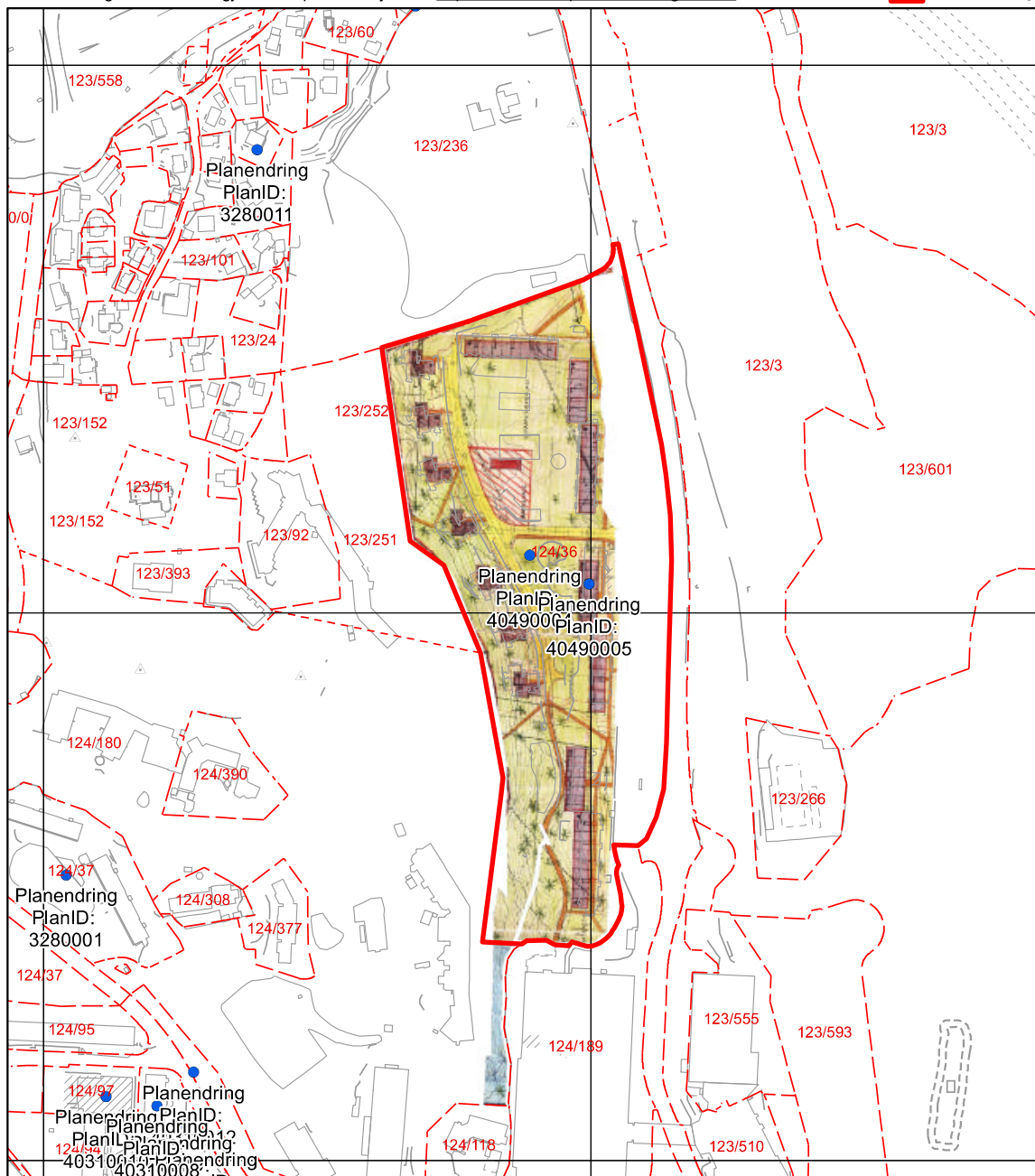
N

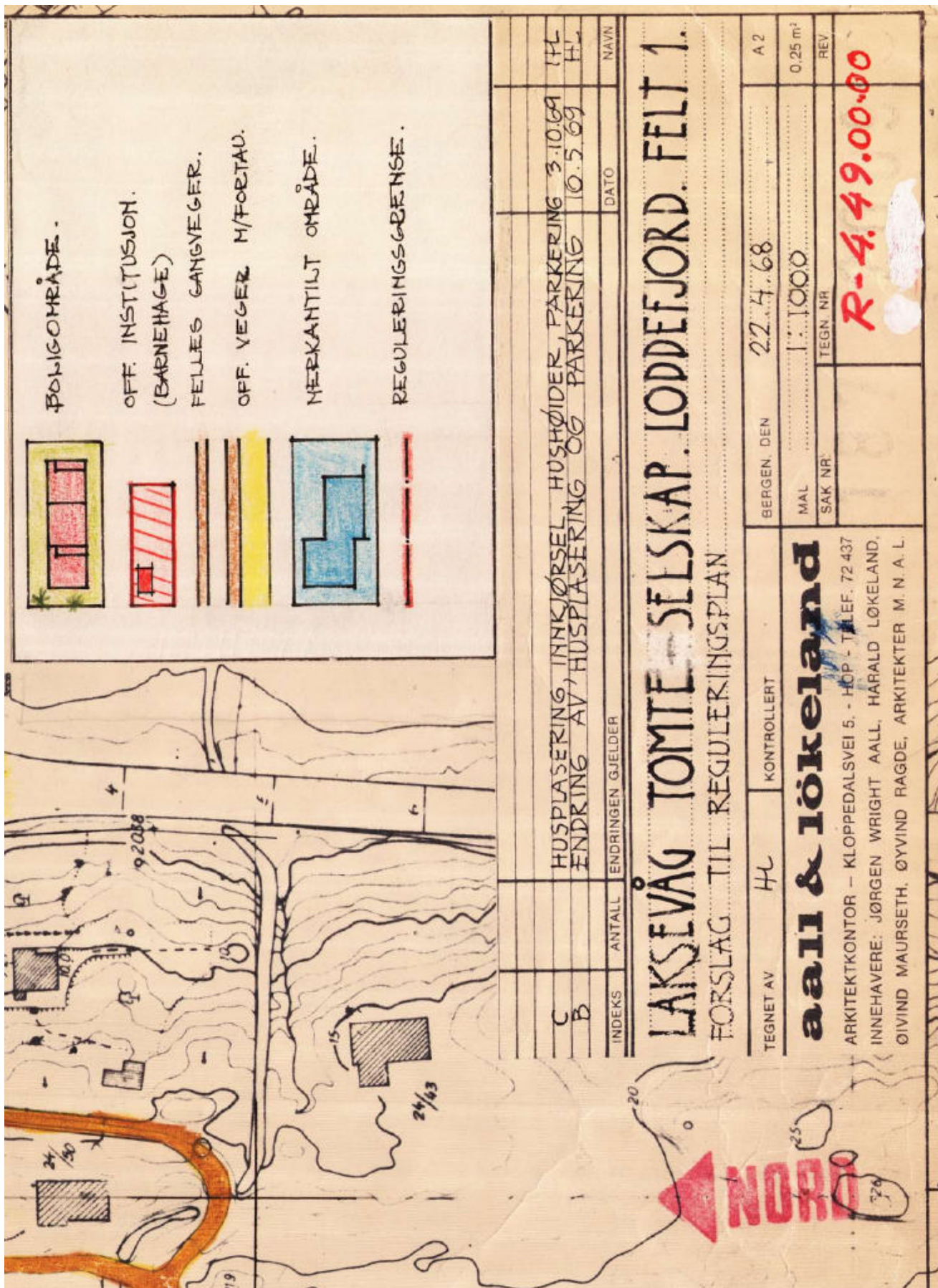


OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

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

 Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Gnr/Bnr/Fnr: 124/36/0/0

Dato: 19.03.2025

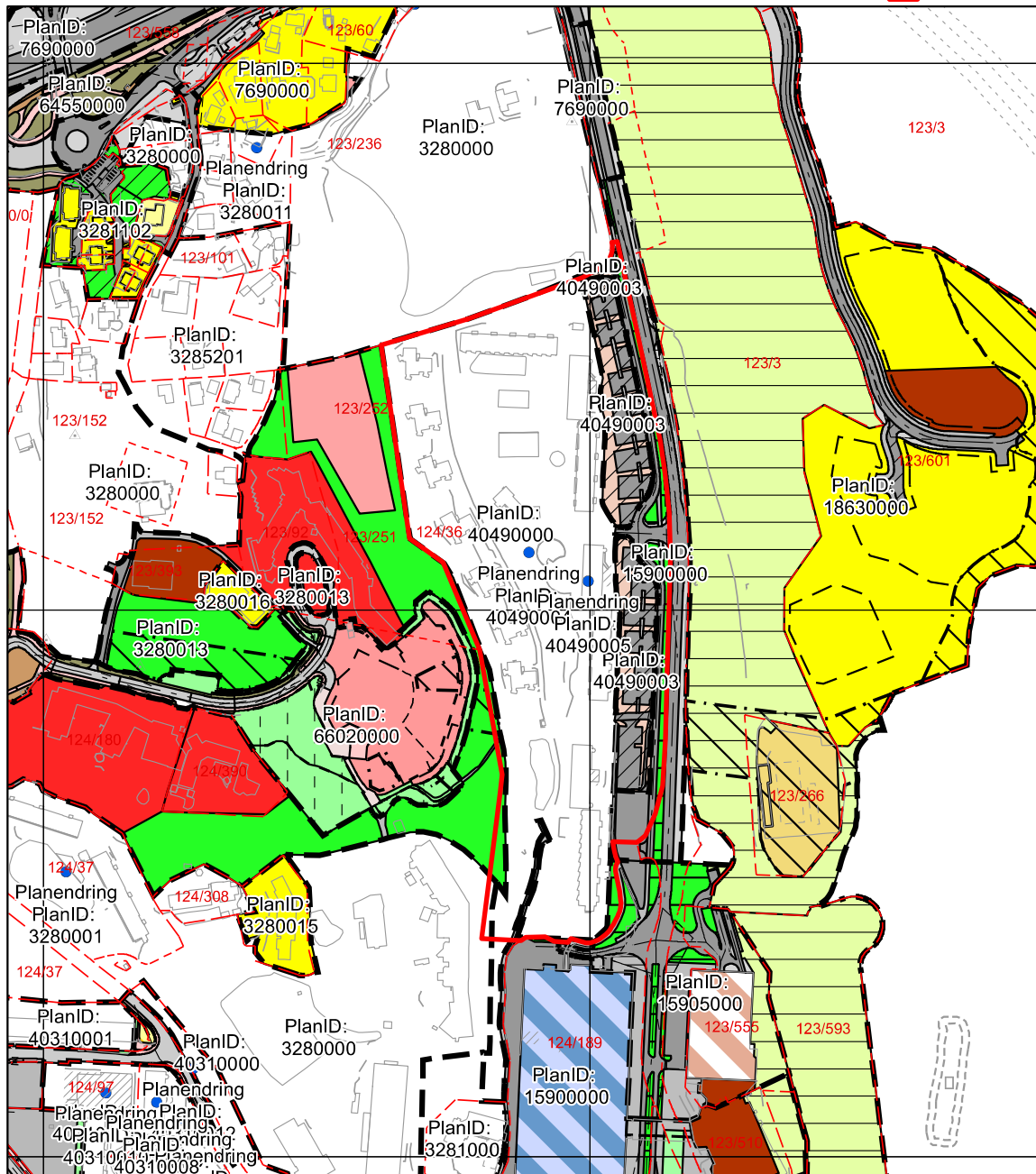
Adresse: Loddefjordveien 12 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

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

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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1225 - Regulert parkeringsfelt

1227 - Regulert støyskjerm

1228 - Regulert støttemur

1252 - Bru

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

510 - Høyspenningsanlegg

540 - Rasfare

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Infrastruktursone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Garasjer i boligområder

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Område for særskilt angitt allmenntilleggsformål

Allmenntilleggsformål barnehage

Allmenntilleggsformål forsamlingslokale (grendehus mv.)

Kjørveei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Torg

Parkeringsplass

Kollektivanlegg (for buss og drosje)

FRIMRÅDER

Park

Turveg

Privat vei

Friluftsområde (på land)

Grav- og urnelund

Klimavernsone

Annet spesialområde

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Forretning / Kontor

Annet kombinert formål

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplanomriss



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 19.03.2025

Arealplan-ID: 65270000

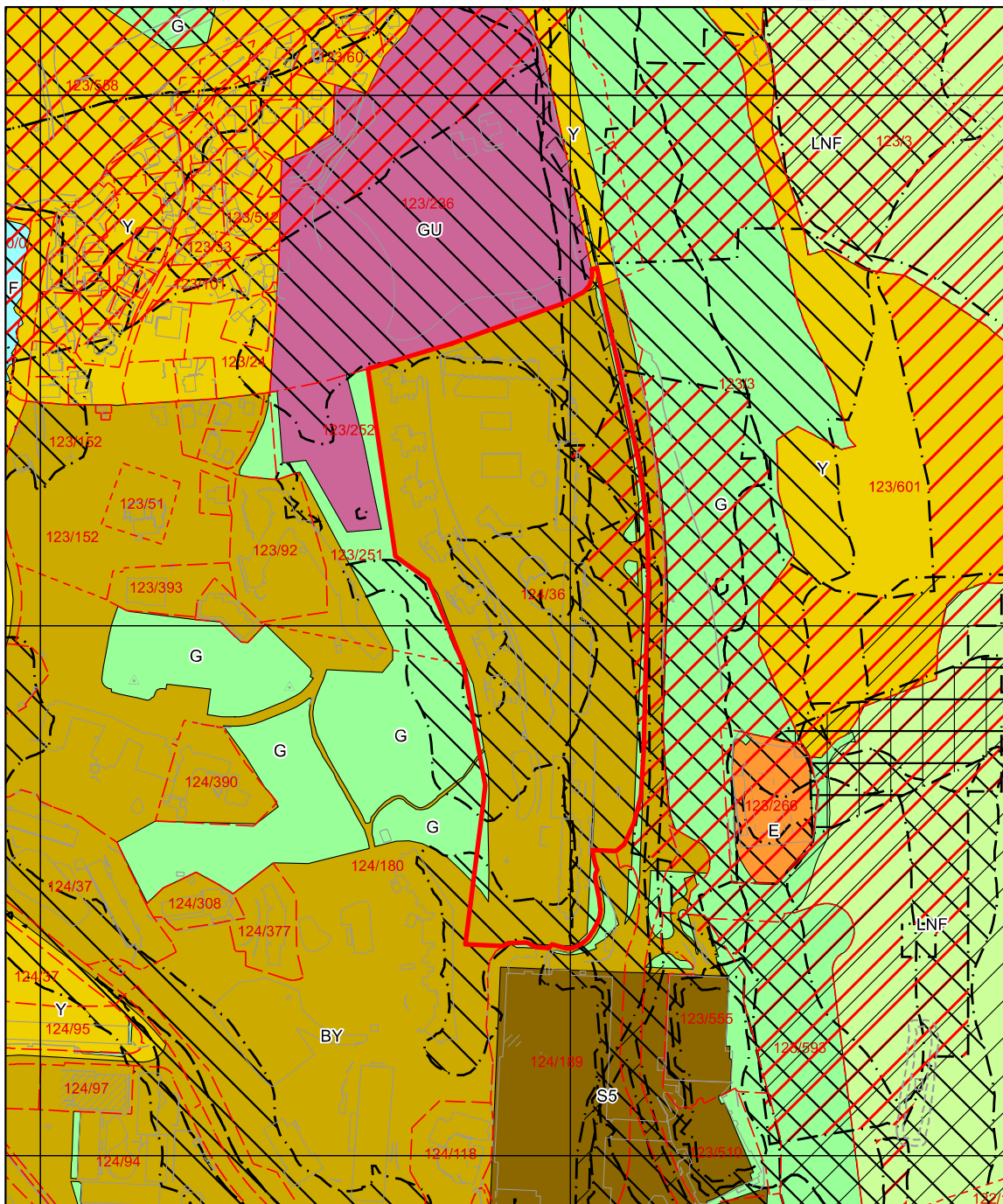
Gnr/Bnr/Fnr: 124/36/0/0

Adresse: Loddefjordveien 12 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angitthensyn friluftsliv	 Sentrumskjerne
	Angitthensyn kulturmiljø	 Byfortettingssone
	Båndleggingsone	 Ytre fortettingssone
	Faresone	 Grav- og urnelund
	Støysone gul	 Andre typer bebyggelse og anlegg
	Støysone rød	 Grønnstruktur
		 LNF
		 Friluftsområder



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 19.03.2025

Arealplan-ID: 61800000

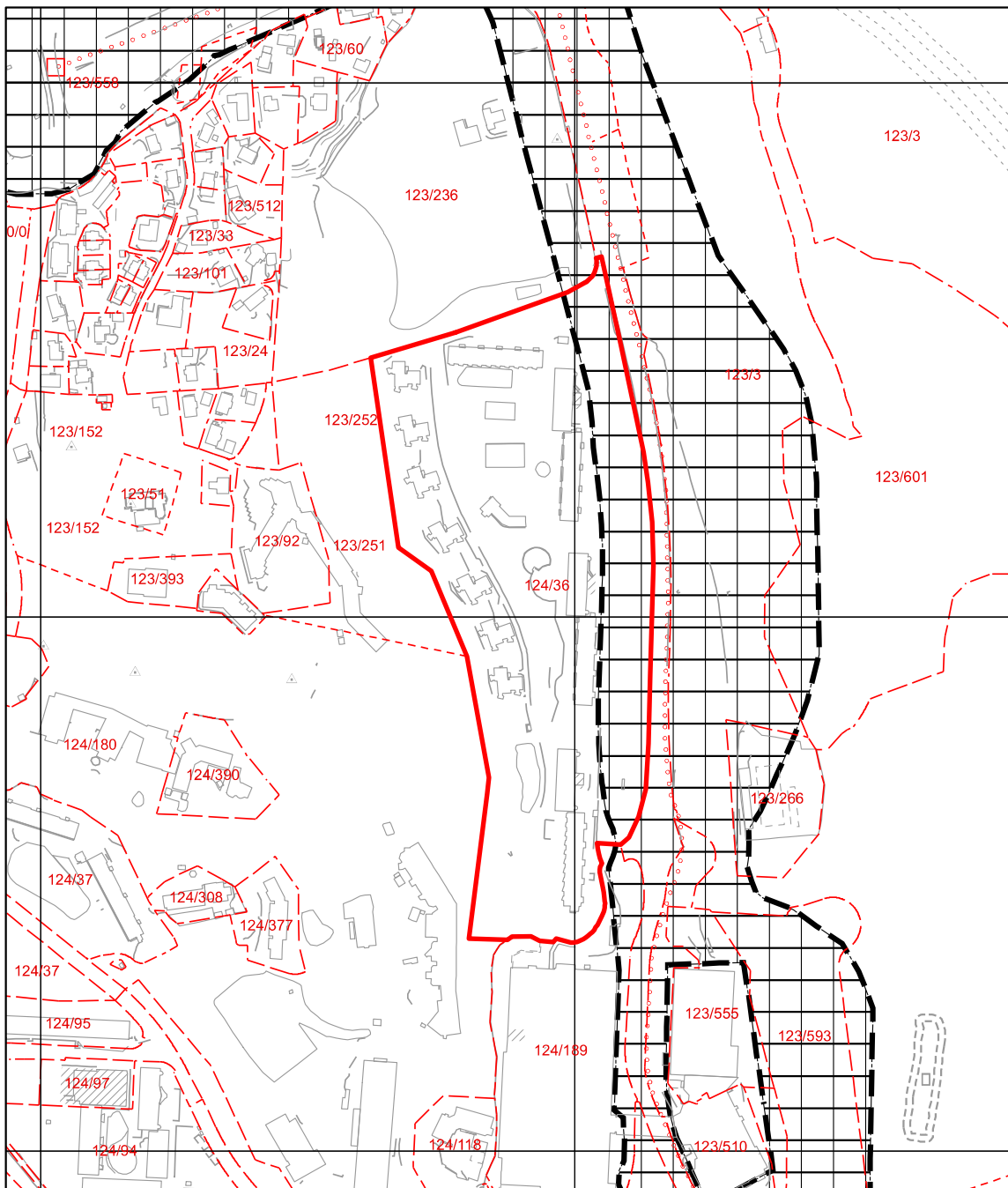
Gnr/Bnr/Fnr: 124/36/0/0

Adresse: Loddefjordveien 12 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan



Vegkryss fremtidig



Kommunedelplangrense



Sykkelveg, fremtidig



Kdp Båndleggingssone



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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Loddefjordveien 14
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