



aktiv.

Loddefjordveien 10, 5171 LODDEFJORD

**Lekker og sentral 3-roms. Nytt bad.
Parkering. Solrik innglasset
balkong. A-konto varme & v.vann,
Vestkanten 1 min unna!**



Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

Tobias Nordahl-Pedersen

Mobil 473 31 530

E-post tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 201 291,-
Total ink omk.: Kr 2 991 291,-
Felleskostn.: Kr 6 248,-
Selger: Zaker Akbari

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 62/78 kvm
Tomtstr.: 69785 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 124, bnr. 36
Andelsnr.: 27
Oppdragsnr.: 1505250211

Velkommen til visning! Husk å melde deg på

Aktiv Eiendomsmegling v/ Tobias N-Pedersen har gleden av å presentere Loddefjordveien 10! Her bor du i et veldrevet borettslag, sentralt i Loddefjord. Gode shoppingmuligheter, kollektivforbindelser og mange aktiviteter like ved.

Verdt å nevne:

Vestvendt innglasset balkong

To stk parkeringsbevis

Nytt bad m/ rør-i-rør

A-konto oppvarming, TV og internett inkl.

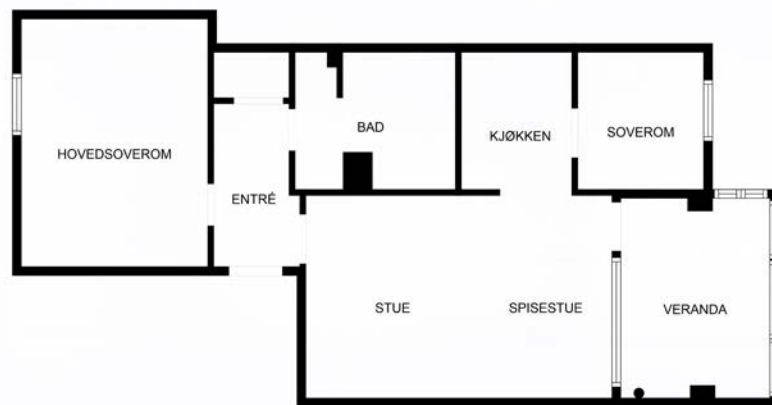
Umiddelbar nærhet til Vestkanten og bussterminal

Mye oppbevaringsplass

Ingen dokumentavgift

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:
2. etasje: Gang, to soverom, bad, stue, kjøkken, bod.

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.



ÅINE FOTO

Tegningen er en illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	48
Energiattest	53
Nabolagsprofil	59
Budskjema	154

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 8 m²

BRA - b: 8 m²

BRA totalt: 78 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m² Ekstern bod i kjeller.

2. etasje

BRA-i: 62 m² Gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken, bod.

BRA-b: 8 m² Innglasset balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

69785 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

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

Transport:

Loddefjord bussterminal - 0.4 km/ 5 min gange

Bergen jernbanestasjon - 10.4 km/ 12 min med bil/ ca. 26 min med kollektiv transport
Bergen lufthavn Flesland 13.2 km/ 17 min med bil/ ca. 75 min med kollektiv transport

Varer/Tjenester:

Vestkanten Storsenter - 2 min gange

Esso Loddefjord - 5 min gange

Joker Vestkanten (søndagsåpen) - 4 min gange

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

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

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

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

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

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

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

Barnehager:

Kidsa Sandgotna 11 min gange

Haugatun barnehage 12 min gange

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein eller grov pukk.

Grunnmur og fundamenter er utført i betongkonstruksjoner

Yttervegger:

Ytterveggene er oppført i betong, dels med innslag av bindingsverk, og utvendig kledd

med fasadeplater. Innvendig er veggene påforet og platekledd.

Vinduer:

Vinduer består av 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Etasjeskiller: Etasjeskillere er utført i betong.

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

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:

Radonsikring: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Kjøkken: Det registreres en del slitasje på innredningen. Det bemerkes at komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

5 år, 10 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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

Ja, kun av faglært

Fremlegg av nytt rør i rør og avløp system til dusj, servant, vegghengt stativ, vaskemaskin og rørskap. Montert servantbatteri, dusjbatteri, dusjsett, veggskål og

kjøkkenbatteri. Kjøkken: fremlegg av vann Lagt membran på gulv og vegg på bad
Arbeid utført av Foss vvs as

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

Ja

Oppdaget skjeeggkre på bad, prøvd trinol siden det ikke oppdaget

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Borettslaget har felles ladestasjon til beboer

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)?

Ja

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Ferdig attest

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

Ja

Se salgsoppgaven

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

Ja

Som jeg navnet oppdaget på badet

Innhold

Areal og fordeling per etasje:

2. etg: 70 m² BRA / 62 m² BRA-i / 8 m² BRA-b

U.etg: 8 m² BRA / 8 m² BRA-e

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Fliser på badegulv, laminat på øvrige rom.

Vegg og himling: Fliser på vegger på bad, panelplater i stue, malt betong/slett vegg på øvrige rom. Malt betong himling i alle rom.

Velkommen inn!

Entré |

Her blir du møtt av en romslig og velopplyst entré. Det er plass til å innrede med garderobeskap, skohylle eller kroker for yttertøyoppheng.

Stue |

Vi beveger oss inn i en lys og romslig stue. Store vinduer sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Stuen er malt i tidsriktige farger som komplimenteres av et flott laminatgulv. Her er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue. Fra stuen er det utgang til innglasset balkong.

Balkong |

Stor innglasset balkong, med god plass til å møbelere som man ønsker. Balkongen er vestvendt, og glassveggene kan åpnes og lukkes etter ønske. En perfekt helårs uteplass!

Kjøkken |

Pent og romslig kjøkken, med god plass til både matlaging og oppbevaring. Innredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate. Av integrerte hvitevarer er det kombiskap, oppvaskmaskin, stekeovn og ventilator med kullfilter.

Soverom |

Leilighetens har to luftige soverom. Her er det god plass til å innrede med både seng og oppbevaringsløsninger. Et fint sted å trekke seg tilbake etter en lang dag!

Bad |

Rålekkert og helfliset bad, med varmekabler i gulvet. Her er det utstyrt med vegghengt toalett, innredning med servant, opplegg for vaskemaskin, dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg. Lekre detaljer gir en følelse av hverdagsluksus.

Andre opplysninger:

- Sikringsskap er plassert i felles trappegang og inneholder skrusikringer.
- Varmtvannsberederen er felles for borettslaget.
- Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp i leiligheten, støpejernsluk på bad.
- Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på bad.

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.

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.

Solforhold

Ettermiddags- og kveldssol på balkongen.

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

Det er igangsatt arbeid vedrørende bytte av heiser. Heisprosjektet vil vare til oktober/november 2025. Før gamle heiser rives vil det bli bygget en utvendig heis.

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.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Energi

Oppvarming

Sentralvarme. Elektrisk via panelovner/ varmekabler.

Energikarakter

F

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 2 790 000

Formuesverdi primær

Kr 672 617

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 690 469

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 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og 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, TV, internett, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles forsikring og borettslagets øvrige driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 248

Andel Fellesgjeld

Kr 201 291

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

02.06.2025

Kommentar fellesgjeld

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 202.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 02.06.2025.

Per 02.06.2025 er det avdragsfrihet på kr 93 735 av fellesgjeld. Forventet økning i felleskostnader fom. 01.10.2025 er kr 119.

Andel fellesformue

Kr 7 021

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Lyderhorn Borettslag

Organisasjonsnummer

951437468

Andelsnummer

27

Om borettslaget

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr * DANBAN-85801519437

Type S

Restsaldo 47.453.452,-

Restløpetid 25 år 3 md.

Term per år 4

Type rente Flyt

Rente 5,30%

Lånenr * DANBA1-85802069605

Type 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%

Lånenr * HUS301-13529408
Type A
Restsaldo 13.736.432,-
Restløpetid 7 år 4 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

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

Regnskap/budsjett

Ekstra ordinær generalforsamling 23.03.22 vedtok låneopptak på 50 millioner til rehabilitering av heis. Lån nr 85802069605 utbetales fortløpende i rehabiliteringsprosessen. Andel fellesgjeld vil dermed øke, fordeling etter brøk. Det er igangsatt arbeid vedrørende bytte av heiser. Heisprosjektet vil vare til oktober/november 2025. Før gamle heiser rives vil det bli bygget en utvendig heis.

Borettslaget vurderer rørfornyng 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 godkjenning 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. 27 i Lyderhorn
Borettslag med orgnr. 951437468

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/124/36:

18.10.1949 - Dokumentnr: 406291 - Bestemmelse om gjerde

02.07.1971 - Dokumentnr: 404284 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

OVERFØRT FRA GNR. 123 BNR. 247

30.05.1972 - Dokumentnr: 403572 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

13.06.1978 - Dokumentnr: 12651 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser

13.06.1978 - Dokumentnr: 12651 - Erklæring/avtale
LEIEAVTALE ANG. BRUK AV PARKERINGSPLASSER FOR
BESØK TIL KIRKEGÅRDEN, MOT ENGANGSSUM KR. 50.000,-
SAMT ÅRLIG JUSTERBAR LEIE KR. 200,- PR. PLASS
(CA. 50 PLASSER)
LEIETID: 20 ÅR MED RETT TIL FORNYELSE

Prioritetsbestemmelse

Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen

16.09.1982 - Dokumentnr: 21224 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelser om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA GNR. 123 BNR. 247

12.01.1995 - Dokumentnr: 991 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

29.10.2024 - Dokumentnr: 2158662 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:124 Bnr:180
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

18.10.1949 - Dokumentnr: 406291 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:124 Bnr:1

24.06.1971 - Dokumentnr: 904972 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1201 Gnr:124 Bnr:210

31.12.1981 - Dokumentnr: 990122 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 123 BNR. 247 GNR. 124 BNR. 171

21.12.1995 - Dokumentnr: 32744 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 368464 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:124 Bnr:36

18.10.1949 - Dokumentnr: 406291 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:124 Bnr:1
Bestemmelse om vannrett

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg, boligbygg L 15, datert 18.04.1972.
Brukstillatelsen har følgende merknader:

1. Merking av tilfluktsrom mangler, likeledes tydelig merking av telefon og radiokontakter.
2. Ventiler i grunnmur må innsettes.
3. Rekkverk må påsettes støpekant langs adkomstveien på østsiden.
4. Opprydding rundt blokken 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 at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for utskiftning heis i Loddefjordveien 14, datert 05.05.2025.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse til følgende deler av tiltaket:

14.03.25 - utvendig heis på blokk i Loddefjordveien 24.

20.12.24 - utvendig heis på blokk i Loddefjordveien 34.

Heisprosjektet pågår fortsatt, og er planlagt ferdigstilt høsten 2025.

Det foreligger ferdigattest for ballbinge, datert 31.07.2015.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring blokk, datert 2002.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bosshus, datert 25.11.1993.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligområde. Det foreligger andre reguleringer på grunnen som omhandler bla. felles parkeringsplasser, fellerarealer, offentlig institusjon (barnehage) og felles gangveier.

Eiendommen er avsatt til byfortettingssone og grønnstruktur i kommuneplanens arealdel.

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 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 - Frisiktsone
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

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

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

Ikrafttrådt 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

BEGYGGELSESPLAN

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, flytrafikk, jernbanetrafikk, motorsportsaktivitet, bruk av skytebane etc. 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.

Planinformasjon følger vedlagt i salgsoppgaven. Konferer megler for mer informasjon.

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.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Tobias Nordahl-Pedersen
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner
tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no
Tlf: 473 31 530

Anna Hjelle
Eiendomsmeglerfullmektig
anna.hjelle@aktiv.no
Tlf: 466 97 633

Oppdragstaker

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

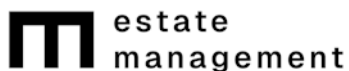
Salgsoppgavedato

08.07.2025

Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Loddefjordveien 10
5171 LODDEFJORD
4601/124/0/36/27/0

Rapportdato

02.07.2025

TG 0		0
TG 1		7
TG 2		2
TG 3		0
TG IU		1

LODDEFJORDVEIEN 10 - 4601/124/0/36/27/0

Befaring utført den 30.06.2025 av:

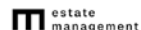


Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no





Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

LODDEFJORDVEIEN 10 - 4601/124/0/36/27/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

LODDEFJORDVEIEN 10 - 4601/124/0/36/27/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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



Forutsetninger

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



Formål

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

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

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

LODDEFJORDVEIEN 10 - 4601/124/0/36/27/0



Struktur og referansenivå

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

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

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

LODDEFJORDVEIEN 10 - 4601/124/0/36/27/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Loddefjordveien 10 , 5171, LODDEFJORD

Matrikkel: 4601/124/0/36/27/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1972 Kilde: PropCloud

Tomt: 69 785.80 m²

Hjemmelshaver(e): Lyderhorn Borettslag, Zaker Akbari

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

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

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Bad er renoverert i 2022.

Øvrig informasjon om oppdraget

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

LODDEFJORDVEIEN 10 - 4601/124/0/36/27/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

H0201			
Primærrom 60 m ²	Sekundærrom 2 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 62 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken		Beskrivelse sekundærrom Bod	

Merknader om areal: Tabellen viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

H0201			
BRA-i 62 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 8 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken, bod.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b Innglasset altan	Beskrivelse av åpent areal

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)	
BRA 70 m ²	

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som benyttes av selger er ikke er oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. - Kjellerbod på 8m²

LODDEFJORDVEIEN 10 - 4601/124/0/36/27/0



Oppsummert

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

2

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Radonsikring: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Kjøkken - 6.1m2 : Det registreres en del slitasje på innredningen. Det bemerkes at komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3**1**

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad fra 2022 på 7m2 - Totalvurdering av fuktsøk:

1

Dokumentasjon

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

Ja

Kommentar:

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

LODDEFJORDVEIEN 10 - 4601/124/0/36/27/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

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

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

Nei

**Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

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

Type:

Innglasset altan på ca 8m2

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Noe svikt / knirk i laminat gulv. Usikkert hvordan gulvet er bygget opp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

LODDEFJORDVEIEN 10 - 4601/124/0/36/27/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er renover i 2022.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og rundt 3cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert et eldre sluk av soil/støpt.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.
Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid. Eldre støpejern sluk.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør). Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjvegg av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

LODDEFJORDVEIEN 10 - 4601/124/0/36/27/0

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Nei

Kommentar:

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

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

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:**Bilde**

LODDEFJORDVEIEN 10 - 4601/124/0/36/27/0

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

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

Ja

Kommentar:

Noen plasser under benkeplaten og på fronter har folien løsnet fra skrog.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. De samme reglene gjelder fritidsboliger.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Det registreres en del slitasje på innredningen.

Det bemerkes at komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

LODDEFJORDVEIEN 10 - 4601/124/0/36/27/0

Bilde



LODDEFJORDVEIEN 10 - 4601/124/0/36/27/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

sentralvarme

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet sentralvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp i leiligheten, støpejern sluk på bad. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

LODDEFJORDVEIEN 10 - 4601/1 24/0/36/27/0

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

Type sikringer:

Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

i leiligheten i forbindelse med oppussing.
Sikringsskap antagelig fra byggeår.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Samsvarserklæring er ikke fremlagt eller plassert i skapet. Dette bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Det er etablert felles sentralvarmeanlegg for bygningen. Dette er ikke kontrollert

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

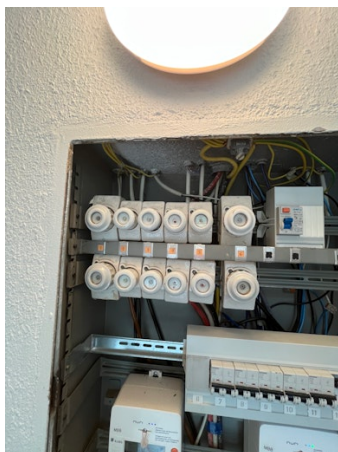
Øvrig info:

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

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Selger opplyser om at borettslag har samarbeidsavtale med elektriker på oppgradering av sikringsskap

Bilde



10

Brannslukkere og røykvarslere

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

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

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

Er det etablert røykvarslere?

Ja

LODDEFJORDVEIEN 10 - 4601/1 24/0/36/27/0

11

Innvendige overflater

TG 1

Overflater gulv

Fliser på badegulv, laminat på øvrige rom.

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, panelplater i stue, malt betong/slett vegg på øvrige rom.
Malt betong himling i alle rom.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Overater er en skjønsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overatene

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250211	

Selger 1 navn
Zaker Akbari

Gateadresse	
Loddefjordveien 10	

Poststed	Postnr
LODDEFJORD	5171

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

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: 1505250211

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 faglært

Beskrivelse

Fremlegg av nytt rør i rør og avløp system til dusj, servant, vegghengt stativ, vaskemaskin og rørskap. Montert servantbatteri, dusjbatteri, dusjsett, veggskål og kjøkkenbatteri. Kjøkken: fremlegg av vann Lagt membran på gulv og vegg på bad.

Arbeid utført av

Foss vvs as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ 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, fuktinnsig, 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

Oppdaget skjeggkre på bad, prøvd trinol siden det ikke oppdaget,

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget har felles ladestasjon til beboer

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

Egen innsats Har flyttet deler stue/kjøkken inn på soverom 2 for å få større soverom. Dette er P-roms endring. Faglært utført el- arbeid.

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
Beskrivelse

Ferdig attest
- 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

Se salgsoppgaven
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Som jeg navnet oppdaget på badet

Document reference: 1505250211

Tilleggskommentar

Nei

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zaker Akbari	52be96ab803c9e5cba1d 03be955b86c310fbbecd	08.07.2025 08:02:56 UTC	Signer authenticated by One time code

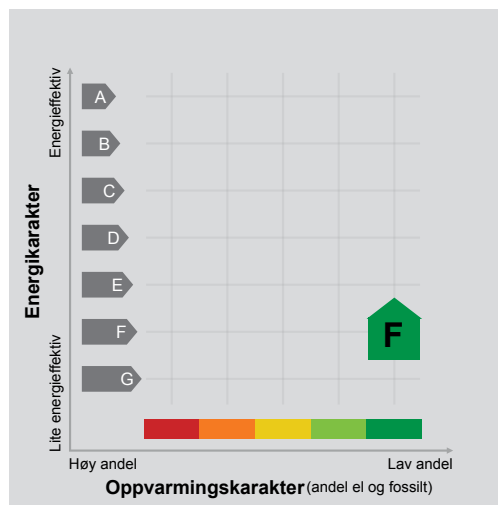
Document reference: 1505250211

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Loddefjordveien 10
Postnummer	5171
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139727428
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-141036
Dato	27.06.2025



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

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

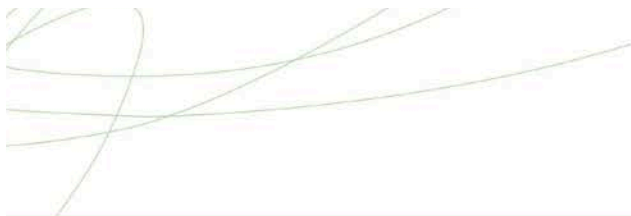
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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 automatikk på utebelysning**
- **Slå el.apparater helt av**

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

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Luft kort og effektivt**

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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1972
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 62
Ant. etg. med oppv. BRA: 4
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 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.

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: 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. Kjøøl - 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.

Tiltak 14: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: 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 ivarettatt 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 16: 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.

Tiltak 17: 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 ivarettatt 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Nabolagsprofil

Loddefjordveien 10 - Nabolaget Loddefjorddalen/Lyderhorn borettslag - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Loddefjord terminal	5 min
Totalt 10 ulike linjer	
Jernbanestasjonen i Bergen	13 min
Linje F4, L4, R40	
Bergen Flesland	17 min

Skoler

Loddefjord skole (1-7 kl.)	3 min
168 elever, 17 klasser	
Vadmyra skole (1-7 kl.)	12 min
236 elever, 14 klasser	
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.)	15 min
485 elever, 31 klasser	
Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.)	5 min
316 elever, 15 klasser	
Sandgotna skole (8-10 kl.)	6 min
395 elever, 46 klasser	
Olsvikåsen videregående skole	6 min
430 elever, 26 klasser	
Laksevåg videregående skole	9 min
850 elever, 59 klasser	

Ladepunkt for el-bil

Lyderhorn Hurtigladere	1 min
Recharge Esso Vestkanten	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

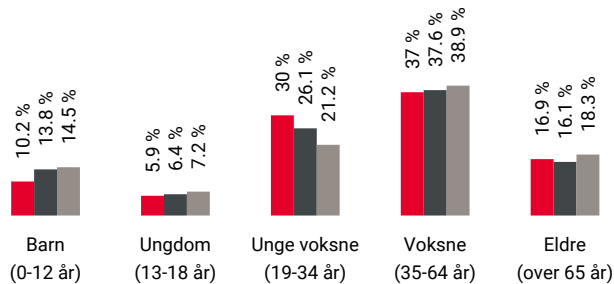
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Haugatun barnehage (0-5 år)	8 min
55 barn	
Kidsa Sandgotna (1-5 år)	9 min
66 barn	
Lyngfaret barnehage (1-5 år)	12 min
56 barn	

Dagligvare

Coop Obs Vestkanten	3 min
Post i butikk, PostNord	
Joker Vestkanten	3 min
Søndagsåpent	
0.3 km	



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 85/100

Sport

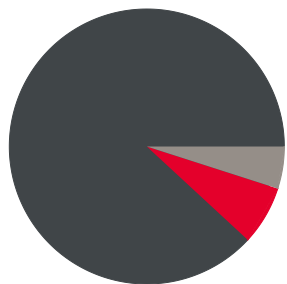
⚽ Loddefjord skole 5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km

⚽ Vestkanten streetbasket/skateanlegg 5 min 🚶
Basket, skatepark 0.5 km

🚴 SATS Vestkanten 3 min 🚶

🚴 In Shape 23 min 🚶

Boligmasse



7% enebolig
89% blokk
5% annet

«Sentralt, tilgjengelig og trivelig.»

Sitat fra en lokalkjent

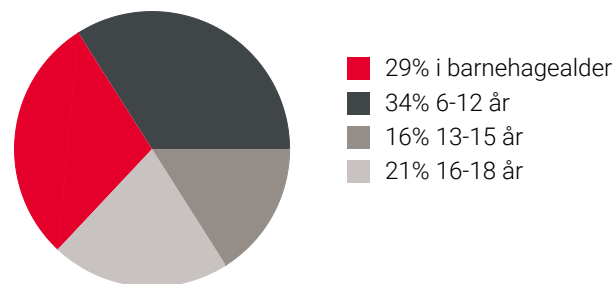


Varer/Tjenester

📦 Vestkanten Storsenter 3 min 🚶

🏪 Boots apotek Loddefjord 3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

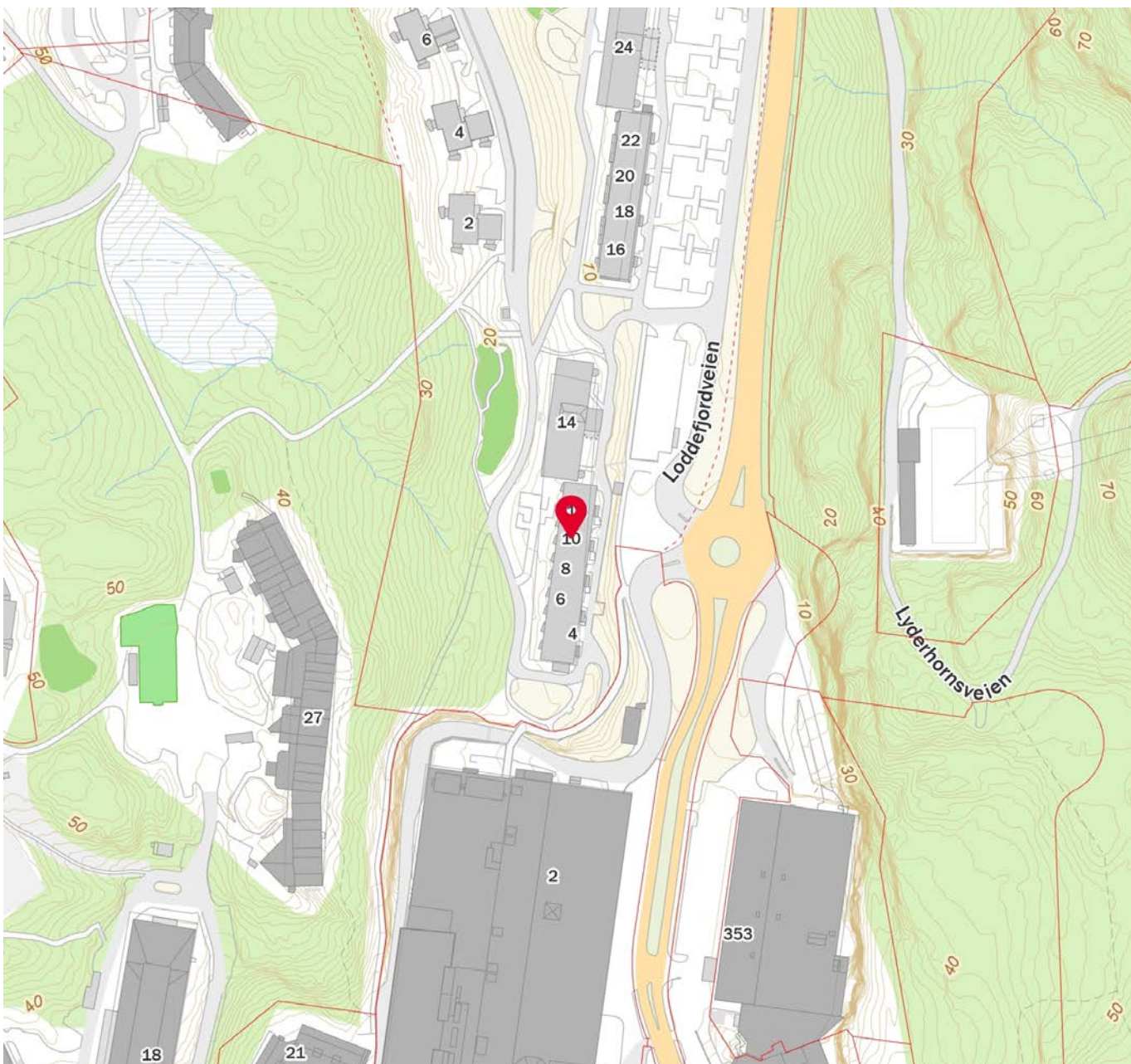
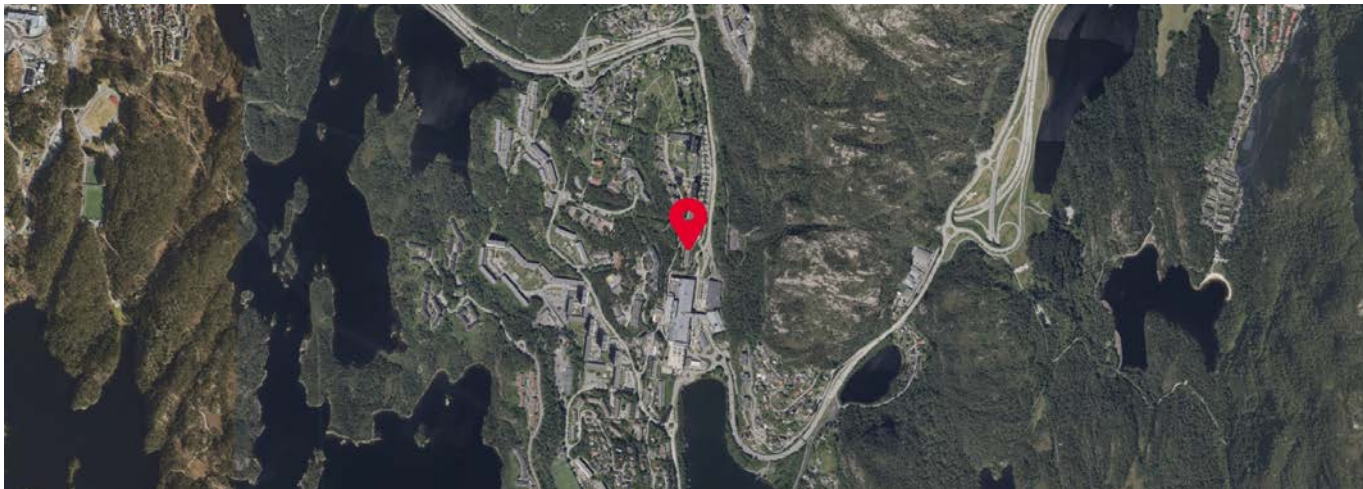


0% 53%

📍 Loddefjorddalen/Lyderhorn borettslag
📍 Bergen
📍 Norge

Sivilstand

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



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 lufteperioden.
- f) Vær forsiktig med å ha for mye møbler, tepper og tekstiler på balkongen om vinteren, da dette kan samle opp fukt som igjen kan gi grobunn for soppvekst. Skader som følge av soppvekst som kan henføres til feil bruk av balkong, må utbedres for eiers egen regning.

4. LEK/OPPHOLD/OPPBEVARING

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

5. RENHOLD/BOSS

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

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

6. DYREHOLD

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

7. MONTERING AV DIVERSE PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM

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

8. PARKERING

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

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

9. SKADE/ERSTATNING

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

10. ANNET

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

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

Vedtekter

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

tilknyttet
OBOS Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. 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 karmen.

(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 tilfredsstillende 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/reparert 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	4 721 561		

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 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 skattetrekkkonto 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**BRENSSELREGNSKAP**

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

✓ 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/





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.

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 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-sikk 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
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 tilfredsstillende 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**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.



BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Besøksadresse: Allehelgens gate 5
Postadresse: Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Epost: postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no/dinside

Batek AS
Postboks 407 Nesttun
5853 BERGEN

Deres kontaktperson:

Vår saksbehandler:
Ingrid Helene Sundt

Vårt saksnummer:
201316923/9

Dato:
31.07.2015

FERDIGATTEST

Svar på søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10.

Eiendom og adresse : Gnr 124 Bnr 36 Loddefjordveien 26 B
Tiltakshaver : Lyderhorn Borettslag
Tiltaket : Ballbinge

VEDTAK

Det gis ferdigattest for ballbinge, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 13.05.15, godkjent tillatelse datert 30.04.13 og tillatelse til endring datert 06.06.13.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Ingrid Helene Sundt - saksbehandler
Trond Haugen - gruppeleder

Kopi: Lyderhorn Borettslag, Loddefjordveien 26 B, 5171 LODDEFJORD

Generelle bestemmelser	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggeteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Etat for byggesak og private planer i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



HEISKONSULENTEN AS
Østre Aker vei 24
0581 OSLO

Vår referanse: BYGG-2023/14457-48
Saksbehandler: Thea Lindseth
Dato: 05.05.2025

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (3) FOR DELER AV TILTAKET

Eiendom : Gnr 124 Bnr 36
Adresse : Loddefjordveien 14
Tiltakshaver : LYDERHORN BORETTSLAG
Tiltaket : Utskiftning heiser

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for utvendig heis på blokk i Loddefjordveien 14 mottatt 02.05.25, og rammetillatelse datert 13.10.23, og tillatelse til endring datert 01.03.24.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse til følgende deler av tiltaket:

20.12.24 - utvendig heis på blokk i Loddefjordveien 34.

14.03.25 - utvendig heis på blokk i Loddefjordveien 24.

VEDTAK

Det gis midlertidig brukstillatelse for utvendig heis på blokk i Loddefjordveien 14, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 10.12.25, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for, har søker redegjort for følgende gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning:

Det er ingen gjenstående arbeider av betydning for ny utvendig heis i glassjakt.

Gjenstår maling og plater i sluser, men er ikke en del av heisens operasjon, kun overflatiske arbeider i fellesarealer

Ansvarlig søker har angitt at det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket: *Det søkes ikke om midlertidig brukstillatelse på de tre gjenstående heisene, og de byggetekniske arbeidene som følger med i forbindelse med utvidelse av inngangspartier.*

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Thea Lindseth

Saksbehandler

Håkon Skjoldal

Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
LYDERHORN
BORETTSLAG

c/o OBOS Postboks 6666 St Olavs Plass

0129 OSLO

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

FORUM ARKITEKTER AS
TORGRY SEGERSTEDSVEI 27
5143 FYLLINGSDALEN

Deres ref.

Deres brev av:

Vår ref.

199920741/5
HELH

Emnekode

BYG - 5210

Dato

15.04.2002

FERDIGATTEST

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

Gnr 123	Bnr 247
Tiltakets adresse	LODDEFJORDLIEN 18
Tiltakets art	Fasadeendring Blokk
Tiltakshaver	LYDERHORN BRL,STYRET

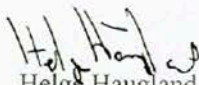
Ferdigattesten gis etter anmodning fra kontrollerende foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon stemplet Byggesaksavdelingen 04.04.02; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

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

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

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 199920741 .

BYGGESAKSAVDELINGEN


Helge Haugland
avd.ingeniør



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

LYDERHORN B/L
LODDEFJORDSVEIEN 12
5073 SKÅLEVİKNESE

Arkiv 5210:

Deres søknad av 17.12.91 Vår ref. Snr 917270 Bergen, den 25.11.1993
OF/NH

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

Byggeplass: LODDEFJORDSVEIEN 12 Eiendom: 0-0124-0036
Byggherre : LYDERHORN B/L Adr.: LODDEFJORDSVEIEN 12
Ansvarsh. : Adr.:
Arbeidets art: REHABILITERING Bygningens art: BOSSHUS/REHAB.

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 19.12.91
Byggetillatelse gitt.....: 02.03.92

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 for bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Ole Færevaa
Ole Færevaa
bygn.inspektør

Byggesaksavdelingen

Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 97 63 10 • Eksp.: 55 97 62 43 eller 55 97 64 87 • Telefax: 55 97 63 33



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

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

Byplandirektøren	
Lars Hillegst. 20 E	21 95 11 - 21 95 12
Administrasjonsavdeling	
Lars Hillegst. 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
Distriktskontor:	
5080 Eidsvåg i Asane	25 60 40
5260 Indre Arna	24 07 00
5031 Laksevåg	26 10 00
5050 Nesttun	27 24 80

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

46207
Arkiv nr. 503.1
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
AVD. LAKSEVÅG

DERES REF.

DERES BREV AV

VÅR REF. AH/BL

BERGEN, DEN 18.4.1972.

Ad. eiendommen boligblokk L 15, parsell av gr.nr.23, br.nr.247, Loddefjord.

Etter Deres anmodning har vi besikket 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, likeledes tydelig merking av telefon og radiokontakter.
Utstyr i henhold til Sivilforsvarets forskrifter pkt.4,1 må anskaffes.
2. Ventiler i grunnmur må innsettes.
3. Rekkverk må påsettes støpekant langs adkomstveien på østsiden.
4. Opprydding rundt blokken 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

Per Hømmes



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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Loddefjordveien 10
5171 LODDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tobias Nordahl-Pedersen

Telefon: 473 31 530
E-post: tobias.nordahl-pedersen@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre