

LIKE VED VESTKANTEN

Loddefjordveien 12

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 490 000,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

69785.8 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

9 596,-

EIEFORM

Borettslag

TOTALPRIS

2 700 651,-

ANTALL SOVEROM

1

FELLESKOSTNADER

6 500,- pr. mnd

ETASJE

1

FELLESBJELD

Kr 201 055,-

BYGGEÅR

1972

BRA-I/BRA TOTAL

62/70.4 kvm

ENERGIKLASSE

G

Din megler



Hamza Yousaf Choudhary

Eiendomsmegler | Partner

E-post: hamza.choudhary@emera.no

Mobil: +47 941 12 222

Som eiendomsmegler er mitt mål å skille meg ut i markedet – ikke bare med pris, men med kvalitet og trygghet i prosessen. Jeg er en resultatdrevet toppsjiktmegler, rangert som Nr. 7 i omsetning på landsbasis i 2023 og tidligere kåret til Årets Megler Vestland (2020/2021). Jeg bruker mer enn gjennomsnittlig tid på hvert salg, med fokus på presentasjoner som fanger oppmerksomhet og en aktiv oppfølging av alle potensielle budgivere. Velg meg hvis du vil ha en megler som garanterer at din tillit transformeres til det beste mulige salgsresultatet.



Pen 2-roms med 8,4m² innglasset altan. Praktisk planløsning & ekstern bod. Mye inkludert i felleskostnader. Ingen dokumentavgift

Emera eiendomsmegling v/ Hamza Choudhary har gleden av å presentere Loddefjordveien 12! En innbydende 2-roms leilighet i fine og etablerte omgivelser. Fra leilighetens innglassede altan ser man ut mot flotte grøntarealer, noe som gjenspeiler områdets mange tur- og rekreasjonsmuligheter. Alt av daglige servicetilbud ligger innen kort gangavstand fra boligen

- Inkl. i felleskostnader som gjør dette gunstig økonomisk: sentralvarme, varmtvann, tv/internett, kommunale avgifter m.m.

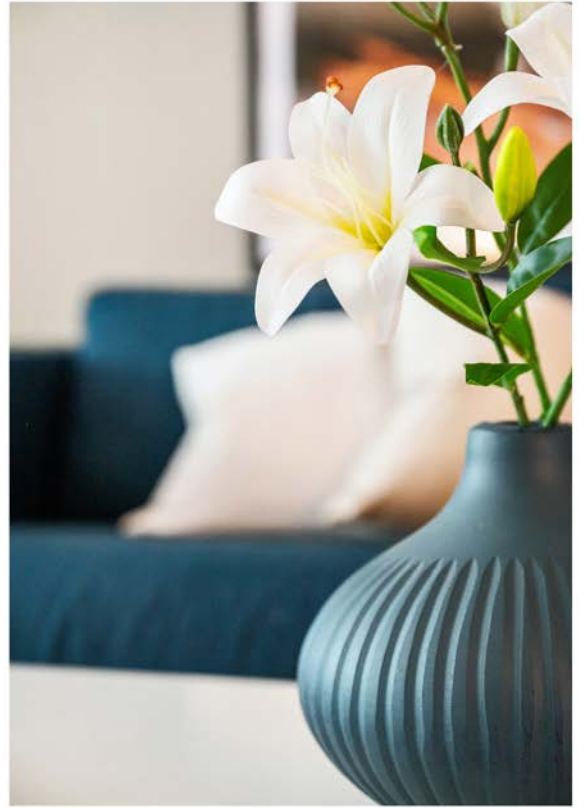
- 8,4m² innglasset altan
- Praktisk planløsning - separat toalettrom
- Godt med lagringsplass
- Ingen dok.avgift!

- 3 min gange til Vestkanten
- 5 min gange til Loddefjord terminal
- 12 min kjøring til Bergen sentrum
- Området byr på flotte turmuligheter, som Kanadaskogen og Storavatnet





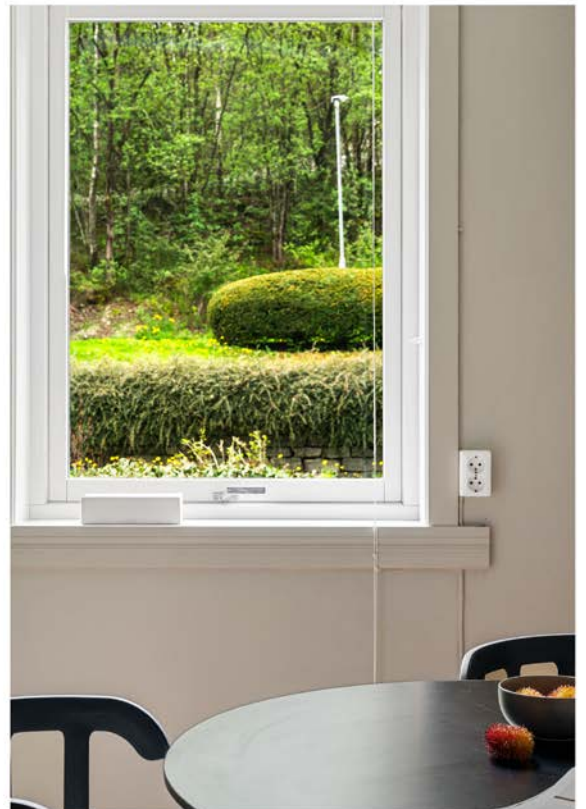














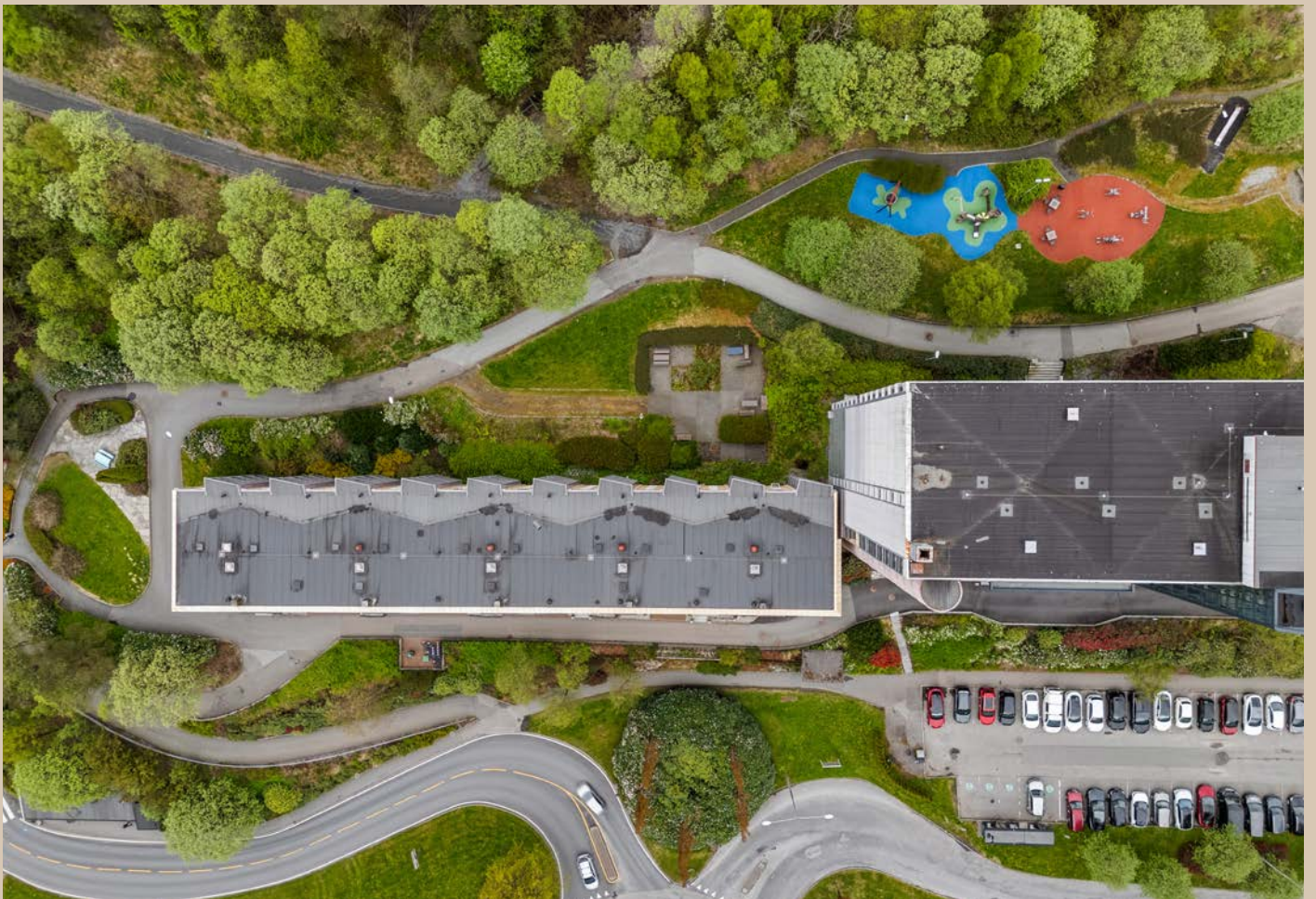














Plantegning



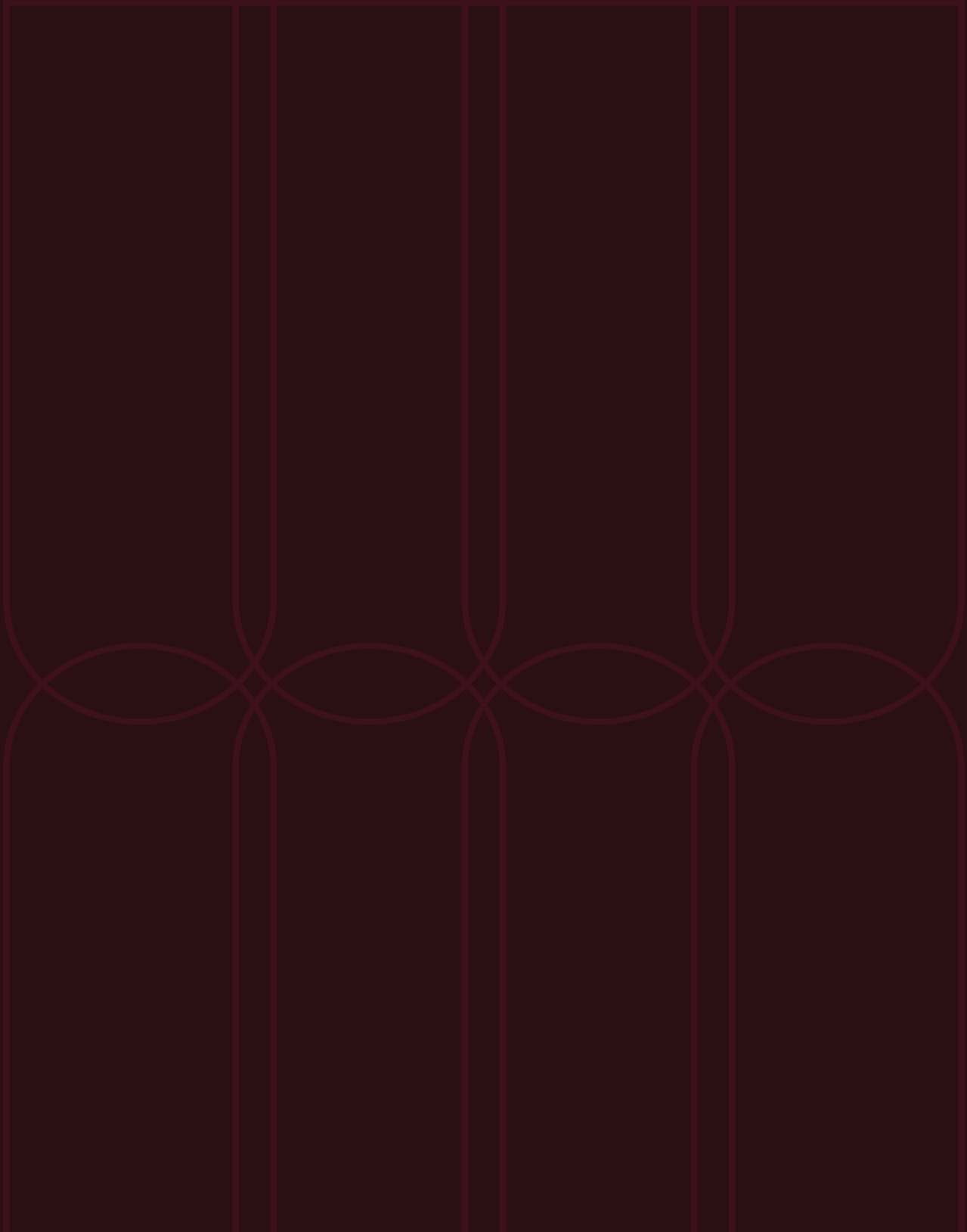
Loddefjordveien 12



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

LODDEFJORDVEIEN 12

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 490 000

Omkostning kjøper

2 490 000 (Prisantydning)

201 055 (Andel av fellesgjeld)

2 691 055 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

8 506 (Avklaring forkjøpsrett)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 596 (Omkostninger totalt)

2 700 651 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

9 300 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 2 700 651

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 500,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: TV/Internett (fiber), forsikringer, A-konto oppvarming, vask av trapperom og fellesarealer, styrehonorar, forretningsførsel, drift, vedlikehold, kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Felleskostnadene fordeles slik:

A konto oppvarming kr 765,21,-

Renhold kr 183,-

TV/bredbånd kr 522,-

Felleskostnader kr 5 030,-

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnad posten A Konto oppvarming vil øke til kr 1 002,43 fra 01.07.2026.

Borettslaget har vedtatt et omfattende vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekt som vil løfte bygningsmassen til en moderne standard. Dette er et strategisk og langsiktig tiltak som sikrer byggenes funksjon, reduserer risikoen for uforutsette skader, og bidrar til å trygge verdiene i borettslaget for fremtiden. Bakgrunnen for prosjektet er at flere av bygningsdelene og tekniske installasjoner nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Prosjektets omfang inkluderer:

- Utskifting av vann- og avløpsrør (soilrør).
- Rehabilitering av bad og våtrom etter behov.
- Etablering eller utskifting av ventilasjonsanlegg.
- Utskifting av nye vinduer og altandører.
- Oppgradering av varmeanlegg og renovasjonsløsning.

Finansiering og eksakte kostnader for denne boligen:

Prosjektet har en samlet kostnadsramme på inntil ca. kr 529 millioner og finansieres gjennom et felleslån i borettslaget. Styret opplyser at gjennomsnittlig samlet fellesgjeld etter gjennomføring vil ligge på rundt kr 1,2 millioner per bolig.

For denne spesifikke leiligheten (fordelingsnøkkel 0,17606 %) er prognose for den økonomiske utviklingen som følger:

Felleskostnader i startåret (2026): Kr 5 678 per måned

Langsiktig prognose (2040): Kr 11 127 per måned

De månedlige kostnadene inkluderer her både driftskostnader, renter og avdrag. Økningen skjer gradvis i tråd med at en innledende avdragsfri periode på 3–5 år opphører. Beregningen er basert på en påfølgende avdragsprofil over 40 år, 5,00 % nominell rente, samt en lagt inn årlig KPI-regulering på 2,5 %. *

Økninger utover KPI i felleskostnader for å møte kostnader ved rehabilitering:

2027: 10 %

2028: 10 %

2029: 7,5 %

2030: 7,5 %

Saken ble endelig behandlet og vedtatt med nødvendig flertall på ekstraordinær generalforsamling den 6. mai 2026. Kjøper overtar forpliktelsene og de langsiktige fordelene knyttet til de kommende oppgraderingene. Komplette innkalling med detaljerte tekniske beskrivelser og den fulle prognosemodellen ligger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Fellesskjeld

Kr 201 055 pr. 12.05.2026

Lånebetingelser fellesskjeld: Borettslaget har en total fellesskjeld per 12.05.2026 på kr 114 166 033,3,- fordelt på andelene:

Husbanken, annuitetslån

Rentesats: 4,05%, flytende rente

Restsaldo: kr 12 151 779,-

Andel av restsaldo: kr 21 400,30,-

Innfrielsesdato: 01.10.2032

Danske Bank, annuitetslån

Rentesats: 4,70%, flytende rente

Restsaldo: kr 102 014 254,30,-

Andel av restsaldo: kr 179 655,59,-

Innfrielsesdato: 31.12.2065

Lånet er avdragsfritt til og med september 2026

Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 709 654 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 838 614 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

I Loddefjordveien 12 bosetter man seg i fine og etablerte omgivelser, og samtidig tett på flotte naturopplevelser.

Alle daglige servicetilbud finnes i nærområdet og man får de beste forutsetningene for effektive hverdager og flotte fridager.

Er matskapet tomt, kjøleskapet lite inspirerende og bare rim i fryseboksen? Det finnes flere gode dagligvarebutikker i nærheten. Coop Obs Vestkanten og Joker vestkanten ligger innen 3 gange fra boligen. Her finner du også Vestkanten storsenter med et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter, apotek og morsomme aktiviteter for hele familien som badeland, bowling og minigolf. For et enda bredere servicetilbud, er det kun en 12 minutters kjøretur inn til Bergen Sentrum.

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med nærmeste bussholdeplass 5 minutters gange fra boligen. Herfra går det 10 ulike linjer som blant annet tar deg til Bergen Lufthavn, Nesttun, Fyllingsdalen og Loddefjord terminal.

Det er flere barnehager og skoler i nærheten av boligen som gjør at henting og levering kan skje på en effektiv måte både til og fra jobb i en travel hverdag. Haugatun barnehage, Sandgotna barnehage og Kjøkkelvik barnehage ligger alle innen gangavstand fra boligen. Når skolesekken tas på for første gang og både foreldre og barn er spent på den første skoledagen blir barna tatt godt imot ved Loddefjord skole (1-7kl.), Kjøkkelvik skole (1-10kl.) eller Vadmyra skole (1-7kl.).

Området byr i tillegg på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Du har gang- og sykkelveier langs Storavatnet, stier inn i Kanadaskogen, og kort vei til fjellturer på Lyderhorn – perfekte alternativer for både rolige spaserturer, joggeturer og sommerlige bad. Ser du helst at joggeskoene holdes tørrest mulig? Da finner du SATS vestkanten innen 4 minutters gange, og 23 minutters gange til In Shape Olsvik.

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, eventuelt beboerbil 2. Parkeringstillatelsen må aktiviseres av borettslaget og blir synlig i UNUM VestPark app på mobil når bruker er opprettet. Videre er det gateparkering på framsiden og baksiden etter gjeldende bestemmelser.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 69785.8 m²

Felles eiet tomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med grøntområder, sittegrupper, interne veier og parkeringsplasser.

Tomten er fellesareal, noe som innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt eller det følger av vedtektene.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg, boligblokk L 15, datert 18.04.1972. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen:

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.

Det foreligger følgende ferdigattester på eiendommen:

- Ferdigattest for rehabilitering av bosshus, datert 25.11.1993.
- Det foreligger ferdigattest for fasadeendring blokk, datert 2002.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer fullt ut med byggemeldte og godkjente tegninger. Deler av det som i dag brukes som entré er byggemeldt kott. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Kjøper overtar risikoen knyttet til fremtidig bruk av rommet og eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter. Dette inkluderer også risikoen for hvorvidt søknad om bruksendring blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med en slik prosess.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1.etasje og inneholder:

BRA-i 62m²: Entré/gang, soverom, toalettrom, bad, stue og kjøkken

BRA-b 8m²: Innglasset altan

Leiligheten disponerer en ekstern bod i underetasje som måler 6,9m².

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA totalt: 70.4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 m² Entré/gang, soverom, toalettrom, bad, stue og kjøkken.

BRA-b: 8.4 m² Innglasset altan

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis

som tilleggsmasjiner til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som disponeres av denne andelen, ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av arealet. Derfor er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA (bruksareal) og totalt BRA.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/ pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc

Standard

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende

garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Frøyen Takst AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Er det foretatt radonmåling?

- De hadde to målinger over en viss periode for noen mnd siden. På soverommet og stuen. Målinger gjort i 2026, verdi er uvisst.

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

- Rehabilitering ved regi av borettslaget

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?

- Sett sølvkre på toalettet

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det er ukjent om det foreligger samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade. Vinduer med isolerglass. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Avløpsrør grunnet alder på avløpsanlegg slik at skader/lekkasjer kan oppstå.
- Vannledninger grunnet alder på vannrør som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.
- Vannbåren varme grunnet alder som gir risiko for skader og lekkasjer.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad grunnet alder på tettesjiktet/overflater.
- Ventilasjon på bad da rommet mangler tilluft.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Overflater på bad grunnet motfall til sluk.

Utvidet el-kontroll:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Øvrig informasjon

Adresse

Loddefjordveien 12, 5171 LODDEFJORD

Gnr. 124, bnr. 36, ideell andel 1/1 i Bergen kommune. Andelsnr. 33 i Lyderhorn Borettslag med orgnr. 951437468

Selger

Tommy Pham

Borettslag

Lyderhorn Borettslag

Organisasjonsnummer: 951437468

Andelsnummer: 33

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 8861225

Husdyr: Det må søkes til borettslaget om tillatelse til hunde-/kattehold. Borettslaget har eget skjema for dette. Det skal søkes for hvert enkelt dyr. Dersom et dyr er til sjenanse for noen av beboerne, kan styret trekke tilbake tillatelsen for husdyrhold. I borettslaget er det absolutt båndtvang. Dyr skal ikke luftes på lekeplasser av hensyn til barns sikkerhet.

Forkjøpsrett: Det er forkjøpsrett i borettslaget. Forkjøpsretten er forhåndsavklart i forkant av annonsering.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslagets årsregnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Borettslagets husordensregler og vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energiklasse

G

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke

ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Sentralvarme med radiator
- Varmekabler på bad

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Laksevåg.

Loddefjorddalen felt 1, datert 31.07.1970 regulert til boligområde.

Eiendommen er også berørt av følgende reguleringsplaner:

- Laksevåg. Gnr 122, 123 og 124, Loddefjord senrale deler - Berøringsgrad 8,3%
- Laksevåg. Gnr 123, Loddefjord, Lyderhorn borettslag - Berøringsgrad 6,9%
- Laksevåg. Gnr 124 bnr 180, Loddefjord, endring felt 6 - Berøringsgrad 1,6%

Reguleringsplaner under arbeid:

- PlanID: 70000000 - Laksevåg. Gnr 124 bnr 180 mfl., Loddefjordåsen. Byrådet vedtok i møte den 22.04.2021 offentlig ettersyn av planprogram for området vest for Loddefjord bydelssenter. Planen grenser til Vestkanten storsenter og Lyderhorn borettslag i øst og Loddefjord kirke og gravlund i sør. Amors vei og Elvetun inngår i planområdet.

Formålet med planarbeidet er å sikre en helhetlig utvikling av området. Loddefjorddalen skal få godt gang- og sykkenett med gode forbindelser til bydelen. Nye sosiale møteplasser skal utvikles. Eksisterende byrom, grønntanlegg og idrettsplasser skal oppgraderes med bedre tilbud for barn og unge. Arbeidet skal avklare nye og mulig utvidet bruk av eksisterende offentlig tilbud. Saksnr.: 202220589.

Eiendommen befinner seg innenfor følgende hensynssoner:

- Kulturmiljø. Historiske veifar - Berøringsgrad 2,3%
- Faresone. Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred - Berøringsgrad 8,6%
- Gul støysone. Veistøy - Berøringsgrad 31,7%
- Rød støysone. Veistøy - Berøringsgrad 29,3%

Planer i nærheten av eiendommen:

- PlanID: 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Bystyret legger til grunn at revisjon av KPA-bestemmelsene skal slutføres med vedtak Bystyret i første kvartal 2027. Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag. Saksnr: 202417461.
- PlanID 64090000. Kommuneplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest. Kommunedelplan for kollektivsystemet mellom Bergen sentrum og Bergen vest skal anbefale et helhetlig og overordnet kollektivsystem med både buss og bybane. Saksnr: 202220469.
- Saksnr: 202514436. Laksevåg, Gnr. 123, Bnr. 601, Leidarkollen, boliger. JM NORGE AS ønsker å fremme planforslag for et område i fjellskråningen mellom Loddefjord bydelssentrum og Lyderhorn i Laksevåg bydel. Intensjonen med planen er et nytt boligområde med 230 til 270 boliger i forlengelse av bebyggelsen i Søndre Lyderhornslie. Området ligger i ytre fortettingssone, grønnstruktur og LNF. Planområdet omfattes av hensynssone for støy, aktsomhetsone for steinsprang, jord-, flom-, og snøskred, berøres av byfjellsgrense og båndleggingssone for sentral-/ regionalnett elforsyning. Det gjøres oppmerksom på at planinitiativet er per tid stoppet av Plan og byggingsetaten da deres vurdering er at planinitiativet bygger på prinsipper som ikke løser problemstillingene knyttet til terrenginngrep, mobilitet og nedbygging av natur.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom 124/482. Sykehjem. Igangsettingstillatelse for

nybygg av sykehjem/ institusjonsbygg datert 27.12.2025. Saksnr: 202511836

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

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På borettslagets eiendom er det tinglyst 9 servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om gjerde, bestemmelse om bebyggelse, bestemmelse om veg, bestemmelse om garasje/parkering, bestemmelse om vann/kloakkledning, erklæring/avtale ang bruk av parkeringsplasser, bestemmelse om trafostasjon/kiosk, bestemmelse om veg, og har ingen direkte innvirkning på kjøper.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig- til privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraksgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmeidler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 60 000,00
 Grunnpakke bolig info** kr 5 500,00
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 7 500,00
 Tilretteleggingshonorar kr 17 000,00
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 900,00
 Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 27 125,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 85 875,00
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Hamza Yousaf Choudhary
 Eiendomsmegler | Partner
hamza.choudhary@emera.no
 Tlf: 941 12 222

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS
 Organisasjonsnummer 935740274
 Vestre Strømkaien 7, 5008 Bergen
 Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

20.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LODDEFJORDVEIEN 12

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03260055	
Selger 1 navn	
Tommy Pham	
Gateadresse	
Loddefjordveien 12	
Poststed	Postnr
LODDEFJORD	5171
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 03260055

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TP

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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
- 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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
Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: TP

2

Document reference: 03260055

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

De hadde to målinger over en viss periode for noen mnd siden. På soverommet og stuen

21.1 Radonmåling

År

2026

Verdi

Uvisst

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Rehabilitering ved regi av borettslaget

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

Beskrivelse

Sett sølvkre på toalettet

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

Nei Ja

Document reference: 03260055

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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).

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 03260055

Loddefjordveien 12

5171 LODDEFJORD

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1972

BRA: 77 m²

BRA-i: 62 m²

Rapportdato: 20.5.2026 (Gyldig til 20.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



 **Supertakst**

GNR: 124 BNR: 36 ANR: 33

Thomas Frøyen
Bygnings sakkyndig fagskoleingeniør
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Loddefjordveien 12
5171 Loddefjord

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad 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.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/43257>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Felte Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Overflater	TG 3 pga motfall til sluk.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	TG 2 pga alder.
Vannledninger	TG 2 pga alder.
Vannbåren varme	TG 2 pga alder.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 pga alder.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG 2 pga manglende tilluft.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.5.2026

Rapportdato
20.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Tommy Pham**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**

Telefon: **40099909**

Firma: **Frøyen Takst AS**

Epost: **thomas@froyentakst.no**

Tittel: **Bygningssakkyndig fagskoleingeniør**

Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**

Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg Forsikring**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Loddefjordveien 12, 5171 Loddefjord**

Kommunenr: **4601**

Gårdsnr: **124**

Bruksnr: **36**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **33**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1972 - Kilde: PropCloud**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade. Vinduer med isolerglass. Flat takkonstruksjon antatt teknet med takbelegg.

OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad. Ellers laminat.

Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.

Tak: Malte flater.

OPPVARMING

Sentralvarme med radiator. Varmekabler på bad.

VENTILASJON

Sentral mekanisk avtrekk.

Tiltak etter byggeår:

År Beskrivelse
2007 Pusset opp bad (Kilde: Eldre prospekt)

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	70	62 Romfordeling: - Entré/gang: 7,3 m ² - Soverom: 13,6 m ² - Toalettrom: 1,1 m ² - Bad: 4,6 m ² - Stue: 20,6 m ² - Kjøkken: 12,5 m ² Takhøyde stue: 2,52m 2,3 m ² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	0	8	0
U. etasje	7	0	7 Romfordeling: - Ekstern bod: 6,9 m ²	0	0
Totalt m²	77	62	7	8	0

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Annet
Innglasset altan på ca 8,4 m ²	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/altandør med 2-lags isolerglass i trekarmer og pvc. Entrédør med Brann-/lydklasse B30/35db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i stue/kjøkken er datert 1992. Vindu på soverom med karm av pvc virker å være nye nyere men ikke funnet dato i vinduet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Alminnelig moderat slitasjegrad.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for hvitevarer.	
Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Normalt gir kullfilter TG 2 etter NS 3600. Men her har kjøkken eget avtrekk i vegg koblet til sentralt avtrekksanlegg.	

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør



Støpejern.

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.6 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Tilkomst fra toalettrom.

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Skrusikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ukjent

Ukjent alder og historikk.

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Ikke relevant, bereder ikke installert

Er kabler tilstrekkelig festet? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget? Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Vannbåren varme



Radiator.

Type anlegg

Radiatorer

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-2

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke funnet behov for akutte tiltak. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Sentralt avtrekksanlegg. Registreres sug i kanaler.
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. (2007)	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-3	
Fallforhold: Det er ikke fall til sluk. Registreres fall fra sluk og innover i rommet. Ingen fall fra dør til sluk. Motfall til sluk gir en TG 3 etter NS 3600. Overflater fremstår ellers med alminnelig moderat slitasjegrad.	
Anbefalte tiltak overflater	
Videre bruk av dusjkabinett må påregnes. For å utbedre fallforhold må det påregnes renovering av badet. Dersom man legger til grunn alder på badet anbefales det ikke lokal utbedring av badegulvet alene uten at vegger også tas. Dette for å sikre en helhetlig tilstrekkelig lekkasjesikring av badet.	
Kostnadsestimat overflater	200 000 - 500 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Det registreres bruk av klemring i sluk. Denne er dog ikke mulig å kontrollere visuelt med hensyn til oppbygging og innfesting i sluk da den er malt med smøremembran og videre ned i sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker (TG 2)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Videre bruk av dusjkabinett må påregnes.
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Se ellers «overflater» for mer informasjon.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Benkeskap med servant
- Opplegg for vaskemaskin
- Dusjkabinett

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert (TG 2)

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking var ikke nødvendig da det var tilkomst for fuktmåling bak dusjsone via inspeksjonsluke på tilstøtende toalettrom.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringsdag, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

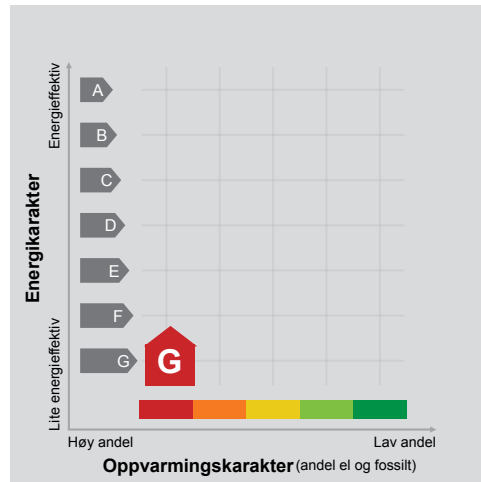
6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	5171
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	139727428
Merkenummer	Energiattest-2025-203916
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

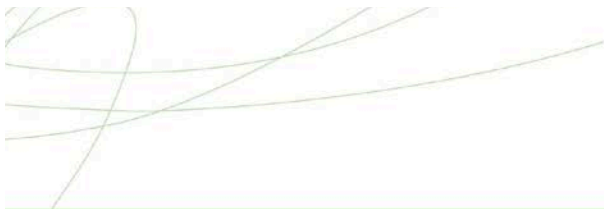
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

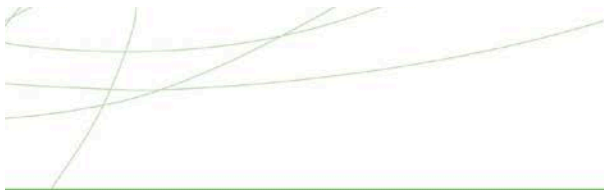
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1969

Bygningsmateriale:

BRA: 60

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Opgitte 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>)

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.

Plakett for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Loddefjordveien 6	139727428	H0101	0	0	9
Loddefjordveien 8	139727428	H0101	0	0	17
Loddefjordveien 12	139727428	H0101	0	0	33
Loddefjordveien 10	139727428	H0101	0	0	25

Enhets	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	1969

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	32 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	60 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m ²
Oppvarmet BRA	60 m ²
Totalt BRA	60 m ²
Oppvarmet luftvolum	156 m ³
U-verdi for yttervegger	0,24 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,41 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	164,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	70 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/SV/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,68
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,52

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
---	------

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
----------------------	--------------------

Dato for beregning	18.1.2018
--------------------	-----------

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
--	--

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
------------------	--------

Versjon	6.008
---------	-------

Produsent / leverandør	ProgramByggerne
------------------------	-----------------

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
--	-------------------------

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	139,1 kWh/år
---------------	--------------

Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
-------------------	------------

Varmtvann	29,8 kWh/år
-----------	-------------

Vifter	7,4 kWh/år
--------	------------

Pumper	0,7 kWh/år
--------	------------

Belysning	11,4 kWh/år
-----------	-------------

Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
----------------	-------------

Romkjøling	0,0 kWh/år
------------	------------

Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
---------------------	------------

Totalt NettoEnergibehov	205,9 kWh/år
-------------------------	--------------

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 226 kWh/år
--	---------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	287,11 kWh/(m ² ·år)
--	---------------------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 002 kWh/år
--	---------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	258,59 kWh/(m ² ·år)
---	---------------------------------

Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 516 kWh/år
---	---------------

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

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Olje	0 liter/år
------	------------

Gass	0,0 Sm ³ /år
------	-------------------------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kg/år
------------	---------

Annen energivarer	0 kWh/år
-------------------	----------

Totalt	0 kWh/år
--------	----------

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	17 226 kWh/år
--------------	---------------

Olje	0 kWh/år
------	----------

Gass	0 kWh/år
------	----------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kWh/år
------------	----------

Annen energivarer	0 kWh/år
-------------------	----------

Totalt	17 226 kWh/år
--------	---------------

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Nabolagsprofil

Loddefjordveien 12 - Nabolaget Loddefjorddalen/Lyderhorn borettslag - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Loddefjord terminal Totalt 10 ulike linjer	5 min	0.4 km
Loddefjord terminal Totalt 10 ulike linjer	5 min	0.4 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	12 min	8.3 km
Kleppestø båtkai Linje 2070	12 min	7.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min	9.5 km

Skoler

Loddefjord skole (1-7 kl.) 155 elever, 15 klasser	3 min	0.3 km
Vadmyra skole (1-7 kl.) 221 elever, 14 klasser	12 min	1 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	15 min	1.2 km
Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.) 318 elever, 15 klasser	5 min	2.6 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 382 elever, 35 klasser	6 min	0.5 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	6 min	3.1 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	9 min	5.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

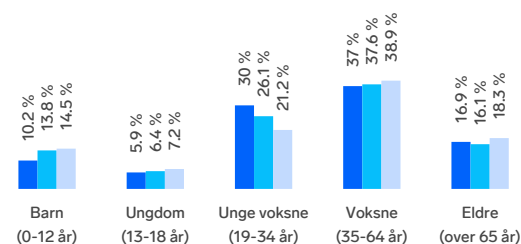
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Haugatun barnehage (0-5 år) 57 barn	8 min	0.6 km
Sandgotna barnehage (0-5 år) 64 barn	8 min	0.6 km
Lyngfaret barnehage (0-5 år) 54 barn	13 min	1.1 km

Dagligvare

Coop Obs Vestkanten Post i butikk, PostNord	3 min	0.2 km
Joker Vestkanten Søndagsåpent	3 min	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 naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100





Matvareutvalg

Stort mangfold 84/100

Sport

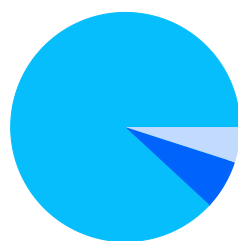
 Loddefjord skole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km

 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)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 53%

■ Loddefjorddalen/Lyderhorn borettslag

■ Bergen

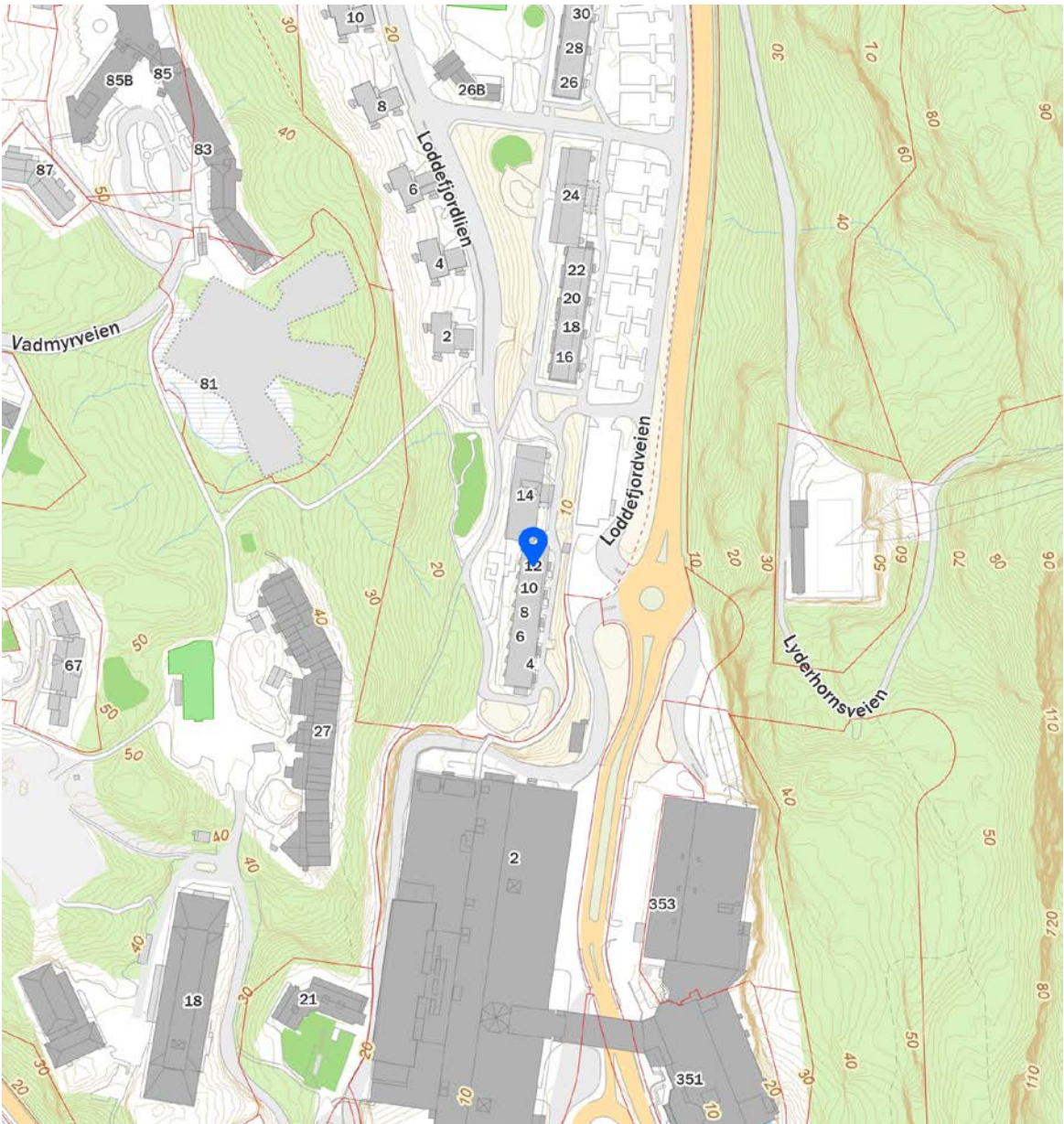
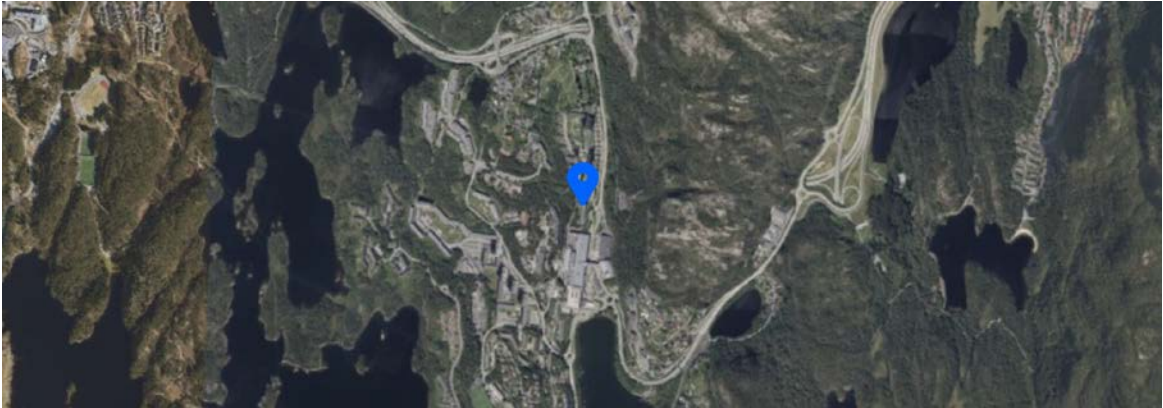
■ Norge

Sivilstand

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



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



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



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6124

LYDERHORN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LYDERHORN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

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

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

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

Saker til behandling

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

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Helge Minge som møteleder

Forslag til vedtak

Helge Minge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av 2 andelseier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Hans Albert Bredholt og Jorunn Simonsen er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

1. boenheter, med nødvendige tilhørende fellesarbeider.

Prosjektet godkjennes innenfor en samlet kostnadsramme på inntil NOK 460 000 000. Rammen inkluderer en usikkerhetsreserve på 15 %, tilsvarende NOK 69 000 000, som bare kan brukes til saklig begrunnede

2. prosjektformål og uforutsette forhold innenfor prosjektets hovedomfang.

Generalforsamlingen samtykker til at borettslaget tar opp byggelån og/eller felleslån innenfor en samlet låneramme på inntil NOK 529 000 000, med pant i borettslagets eiendom med prioritet foran innskuddene, og

3. gir styret fullmakt til å etablere nødvendige sikkerhetsdokumenter og velge långiver(e).

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

4. økonomi og risikostyring for laget.

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

5. innebære gearing, valutaeksponering eller nominell sikring utover underliggende gjeld.

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

6. generalforsamling før nye bindende disposisjoner foretas.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Lyderhorn Borettslag EOG Beslutningsdokument.pdf
-

Beslutningsgrunnlag ekstraordinær generalforsamling

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

Lyderhorn Borettslag | Organisasjonsnr.: 951 437 468

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

1. Innkalling

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

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

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

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

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

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

Møteorden og saker til behandling i generalforsamlingen

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

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

Flertallskrav:

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

2. Kort oversikt over saken

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

3. Saksfremstilling

3.1. Bakgrunn og behov

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

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

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

3.2. Hovedomfang

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

3.3. Hvorfor styret foreslår ett samlet prosjekt

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

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

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

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

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

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

3.5. Finansiering

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

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

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

3.6. Løpetid og avdragsprofil

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

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

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

3.7. Rentesikring

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

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

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

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

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

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

3.8. Juridisk forankring

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

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

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

3.9. Illustrativ økonomisk virkning

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

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

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

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

3.10. Styrets samlede vurdering og anbefaling

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

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

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

4. Styrets forslag til samlet vedtak

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

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen i Lyderhorn Borettslag samtykker, jf. borettslagslova § 8-9 nr. 1, nr. 4 og nr. 6, til at styret gjennomfører et samlet rehabiliteringsprosjekt som omfatter rehabilitering og utskifting av rør, etablering og/eller utskifting av balansert ventilasjon samt utskifting av vinduer, altandører og renovasjonsanlegg for borettslagets 507 boenheter, med nødvendige tilhørende fellesarbeider.
2. Prosjektet godkjennes innenfor en samlet kostnadsramme på inntil NOK 460 000 000. Rammen inkluderer en usikkerhetsreserve på 15 %, tilsvarende NOK 69 000 000, som bare kan brukes til saklig begrunnede prosjektformål og uforutsette forhold innenfor prosjektets hovedomfang.
3. Generalforsamlingen samtykker til at borettslaget tar opp byggelån og/eller felleslån innenfor en samlet låneramme på inntil NOK 529 000 000, med pant i borettslagets eiendom med prioritet foran innskuddene, og gir styret fullmakt til å etablere nødvendige sikkerhetsdokumenter og velge långiver(e).
4. Styret gis fullmakt til å fastsette endelig lånestruktur og avdragsprofil/løpetid innenfor intervallet 30–50 år, herunder eventuelt å dele finansieringen i flere del-lån eller trancher dersom dette samlet sett gir bedre økonomi og risikostyring for laget.
5. Styret gis videre fullmakt til å rentesikre minimum 50 % og maksimum 80 % av lånebeløpet eller til enhver tid utestående hovedstol, men bare gjennom enkel og direkte lånerelatert rentesikring. Rentesikringen skal ikke innebære gearing, valutaeksponering eller nominell sikring utover underliggende gjeld.
6. Styret gis fullmakt til å velge entreprisemodell, fremdrift, tekniske løsninger og nødvendige prioriteringer innenfor prosjektets hovedformål og vedtatte kostnadsramme. Dersom styret senere ser at totalrammen ikke kan holdes, eller at prosjektets hovedomfang må endres vesentlig, skal saken legges frem for ny generalforsamling før nye bindende disposisjoner foretas.

Andeler med fordelingsnøkkel 0,17606 %

Andels #	Adresse	Boligtype
1	Loddefjordveien 4	Lavblokk
3	Loddefjordveien 4	Lavblokk
5	Loddefjordveien 4	Lavblokk
7	Loddefjordveien 4	Lavblokk
9	Loddefjordveien 6	Lavblokk
11	Loddefjordveien 6	Lavblokk
13	Loddefjordveien 6	Lavblokk
15	Loddefjordveien 6	Lavblokk
17	Loddefjordveien 8	Lavblokk
19	Loddefjordveien 8	Lavblokk
21	Loddefjordveien 8	Lavblokk
23	Loddefjordveien 8	Lavblokk
25	Loddefjordveien 10	Lavblokk
27	Loddefjordveien 10	Lavblokk
29	Loddefjordveien 10	Lavblokk
31	Loddefjordveien 10	Lavblokk
33	Loddefjordveien 12	Lavblokk
35	Loddefjordveien 12	Lavblokk
37	Loddefjordveien 12	Lavblokk
39	Loddefjordveien 12	Lavblokk
105	Loddefjordveien 36	Lavblokk
107	Loddefjordveien 36	Lavblokk
109	Loddefjordveien 36	Lavblokk
111	Loddefjordveien 36	Lavblokk
113	Loddefjordveien 38	Lavblokk
115	Loddefjordveien 38	Lavblokk
117	Loddefjordveien 38	Lavblokk
119	Loddefjordveien 38	Lavblokk
121	Loddefjordveien 40	Lavblokk
123	Loddefjordveien 40	Lavblokk
125	Loddefjordveien 40	Lavblokk
127	Loddefjordveien 40	Lavblokk
129	Loddefjordveien 42	Lavblokk
131	Loddefjordveien 42	Lavblokk
133	Loddefjordveien 42	Lavblokk
135	Loddefjordveien 42	Lavblokk
137	Loddefjordveien 44	Lavblokk
139	Loddefjordveien 44	Lavblokk
141	Loddefjordveien 44	Lavblokk
143	Loddefjordveien 44	Lavblokk
154	Loddefjordveien 14	Høyblokk
161	Loddefjordveien 14	Høyblokk
168	Loddefjordveien 14	Høyblokk



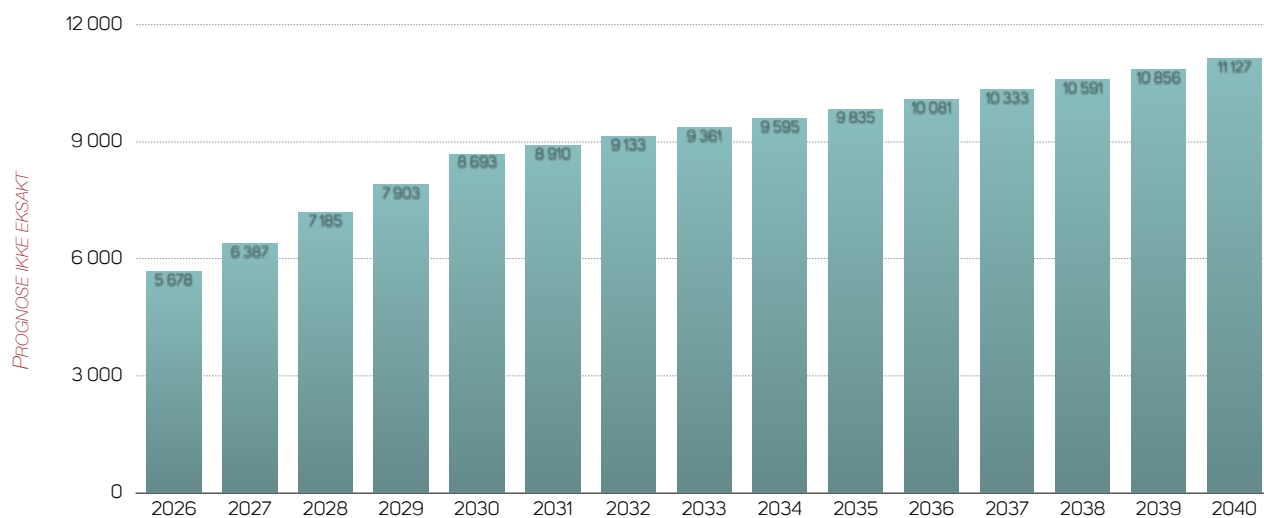
Estimert månedlig utvikling av felleskostnader

Spesifisert pr fordelingsnøkkel

1

Andelseier med fordelingsnøkkel 0,17606 %

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



Øringer ut over KPI | Felleskostnader for å møte kostnader ved rehabilitering: 2027:10 % | 2028:10 % | 2029:7,5 % | 2030:7,5 %

Årlig KPI regulering 2,5 % | 3+5 års avdragsfrihet | Påfølgende avdragsprofil 40 år | 5,00 % nominell rente



Vedtekter

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

tilknyttet
OBOS Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren 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 oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om - og innkalling til - generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

ORDENSREGLER FOR LYDERHORN BORETTSLAG

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

1. RO OG ORDEN

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

2. BANKING/BORING/STØY

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

3. ALTANER OG BALKONGER

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

4. LEK/OPPHOLD/OPPBEVARING

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

5. RENHOLD/BOSS

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

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

6. DYREHOLD

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

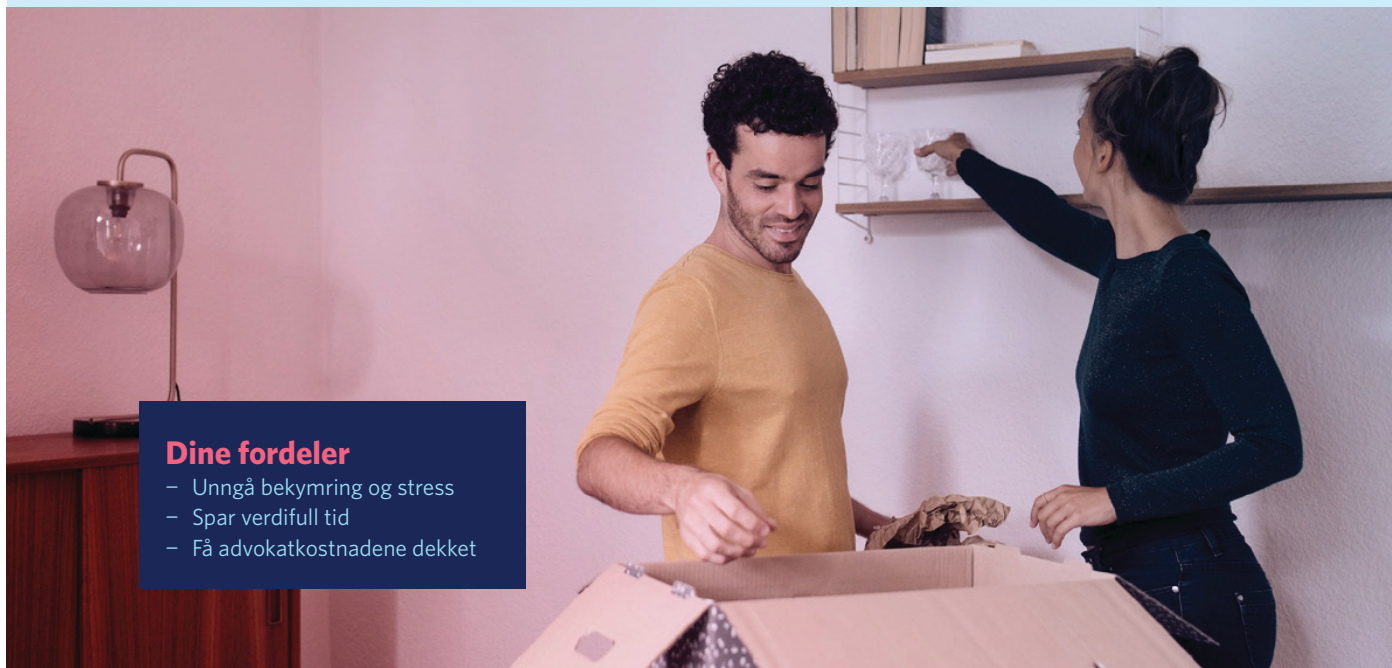
10. ANNET

- 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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Hamza Yousaf Choudhary
Eiendomsmegler | Partner

hamza.choudhary@emera.no
+47 941 12 222

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema



Hamza Yousaf Choudhary
hamza.choudhary@emera.no
941 12 222

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING