

LIKE VED VESTKANTEN

Loddefjordveien 34

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 790 000,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

69785.8 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

9 596,-

EIEFORM

Borettslag

TOTALPRIS

2 970 491,-

ANTALL SOVEROM

1

FELLESKOSTNADER

5 624,- pr. mnd

ETASJE

11

FELLESGJELD

Kr 170 895,-

BYGGEÅR

1972

BRA-I/BRA TOTAL

49/57 kvm

ENERGIKLASSE

F

Din megler



Casper Crook Hummelsund

Eiendomsmeglerfullmektig

casper@emera.no

+47 978 94 538



Lækker 2-roms med innglasset balkong og nydelige sol- og utsiktsforhold. Heisadkomst. Nytt bad i 2018. Ingen dok.avgift!

Emera Eiendomsmegling v/ Casper Crook og Hamza Choudhary har gleden av å presentere Loddefjordveien 34. En innbydende 2-roms med moderne kvaliteter, sentralt i Loddefjord. Den innglassede balkongen danner en herlig forlengelse av stuen, med vidstrakt utsikt og en vestvendt beliggenhet som sikrer ypperlige solforhold! Her bor man en 12 minutters kjøretur unna Bergen sentrum og en kort spasertur unna Vestkanten, som tilbyr en rekke service- og aktivitetstilbud

Mye inkl. som gjør dette gunstig økonomisk: Sentralvarme, varmtvann, nett, kommunale avgifter m.m

- Vestvendt, innglasset balkong på 8m²
- 2018: Nytt bad
- God lagringsplass i ekstern bod
- Ingen dok.avgift

- 7 min gange til Vestkanten
- 12 min kjøring til Sentrum
- Nær flotte turområder







































Hafa
Edge

N°2

N°2

N°2







Plantegning



Loddefjordveien 34



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

LODDEFJORDVEIEN 34

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 790 000

Omkostning kjøper

2 790 000 (Prisantydning)

170 895 (Andel av fellesgjeld)

2 960 895 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

8 506 (Avklaring forkjøpsrett borettslag)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 596 (Omkostninger totalt)

2 970 491 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

9 300 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 2 970 491

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 624,- 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 641,36,-

Renhold kr 183,-

TV/bredbånd kr 522,-

Felleskostnader kr 4 278,-

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnad posten A Konto oppvarming vil øke til kr 840,19 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 0,14974 %) er prognose for den økonomiske utviklingen som følger:

Felleskostnader i startåret (2026): Kr 4 829 per måned
Langsiktig prognose (2040): Kr 9 464 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. Komplet innkalling med detaljerte tekniske beskrivelser og den fulle prognosemodellen ligger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Fellesgjeld

Kr 170 895 pr. 28.05.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har en total fellesgjeld per 28.05.2026 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 18 189,94,-

Innfrielsesdato: 01.10.2032

Danske Bank, annuitetslån

Rentesats: 4,70%, flytende rente

Restsaldo: kr 102 014 254,30,-

Andel av restsaldo: kr 152 704,66,-

Innfrielsesdato: 31.12.2065

Lånet er avdragsfriet 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.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 630 064 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 520 257 (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 inntektsåret 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 34 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 Loddefjordveien 34, datert 06.12.1972. 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. Tilfluktsrom: Neonprenpakninger mangler på dører og luke. Stigetrinn må monteres ved luke. Frisklufttilførsel til sykerom er dårlig. I henhold til forsikringens kap. II pkt. 13, skal rommet gi plass til 215 personer, dette betinger at etter bestemmelsene i pkt. 3.6.3 skal monteres 9 tørrklosetter og 3 vannklosetter. Her er henholdsvis kun 6 o 2 montert. Utstyr i henhold til pkt. 4 må anskaffes og merking av rommet ettr pkt. 3.9 må utføres.
2. Planering og opprydding rundt bygget må utføres. Det ble gitt en rist til å rette arbeidene innen 3 måneder fra dags dato for at ferdigattest da skulle kunne utstedes. Det er uvisst om arbeidene er fullført og hvorfor det ikke er innhentet ferdigattest.

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 fasaderehabilitering, datert 26.06.1996
- Ferdigattest for rehabilitering/utvidelse bad/våtrom datert 28.07.2011

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer fullt ut med byggemeldte og godkjente tegninger. Det som i dag er åpen stue/kjøkken har tidligere vært adskilt ved vegg. Tiltaket er ikke søknadspliktig. Av tegningene ser det ut til at det som i dag er dusjsone, tidligere har vært innvendig bod fra soverommet. Rommet er dog ikke bemerket i byggemeldte tegninger, og det er usikkert om det 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 går over 1 plan og inneholder:

BRA-i (49m²): Entré, soverom, bad og stue/kjøkken

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i underetasje på 3m²

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA totalt: 57 m²

Bruksareal fordelt på etasje

11. etasje

BRA-i: 49 m² Entré, soverom, bad og stue/kjøkken

BRA-b: 8 m² Innglasset balkong

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 tilleggsinformasjon 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) eller 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:

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Borettslaget har ladestasjoner for beboere.

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?
- Rehabilitering ved regi av borettslaget.

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

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Moderniseringer og påkostninger: 2018: Pusset opp bad

2016: Ny kjøkkeninnredning

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:

- Vannbåren varme grunnet alder.
- Våtrom: Bad - Overflater grunnet "bom" i fliser og svake fallforhold.
- Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk grunnet eldre sluk uten klemring.
- Våtrom: Bad - Sanitærutstyr grunnet manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget systerne.
- Våtrom: Bad - Ventilasjon grunnet manglende tilluft under dør.

Øvrig informasjon

Adresse

Loddefjordveien 34, 5171 LODDEFJORD

Gnr. 124, bnr. 36, ideell andel 1/1
i Bergen kommune. Andelsnr. 414 i Lyderhorn Borettslag med orgnr. 951437468

Selger

Emilio Vedeler Cerda

Borettslag

Lyderhorn Borettslag

Organisasjonsnummer: 951437468

Andelsnummer: 414

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

F

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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Sentralvarme med radiator i stue
- Varmekabler på bad

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

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva)gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtale med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

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, grøntanlegg 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.
- PlanID: 70000000. Laksevåg. Gnr. 124 bnr 180 mfl., Loddefjordåsen. Hovedformålet var å tilrettelegge for etablering av nytt sykehjem, samt vurdere andre behov

for offentlig tjenesteyting,- herunder blant annet oppgradering av skolene. I tillegg skal tilbudet for fotgjengere og syklistene ved at det tilrettelegges for oppgradering og nyetablering i det eksisterende gang- og sykkelveinettet. Saksnr: 202220589

- 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.

Kontrakts- grunnlag

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/boligkjoper/>

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 eiendomsmegler 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 opptre 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 næringssammenheng, 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 dekningsalg 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 55 000,00

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 11 225,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 128 875,00

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

Casper Crook Hummelsund
Eiendomsmeglerfullmektig
casper@emera.no
Tlf: 978 94 538

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

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 935740274
Vestre Strømkaaien 7,
Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

10.06.2026

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 salgsoppgdrag. 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

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

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

LODDEFJORDVEIEN 34

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03260102	
Selger 1 navn	
Emilio Vedeler Cerda	
Gateadresse	
Loddefjordveien 34	
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	8
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/avtalenr.	

Document reference: 03260102

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: EVC

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: EVC

2

Document reference: 03260102

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 03260102

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emilio Cerda	1422d9048e4987e35e4f9 6f948b1069bfdcfb1a1	28.05.2026 14:22:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 03260102

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

Loddefjordveien 34

5171 LODDEFJORD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1972

BRA: 60 m²

BRA-i: 49 m²

Rapportdato: 4.6.2026 (Gyldig til 4.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

7

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

0

 Supertakst

GNR: 124 BNR: 36 ANR: 414

Thomas Frøyen
Bygningssakkyndig fagskoleingeniør
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Loddefjordveien 34
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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/43731>

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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. Feltet 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 dels elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannbåren varme	TG 2 pga alder.
Våtrom: Bad - Overflater	TG 2 pga «bom» i fliser og svake fallforhold.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 pga eldre sluk uten klemring.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG 2 pga manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG 2 pga manglende tilluft under dør.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.6.2026

Rapportdato
4.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Emilio Vedeler Cerda**

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 34, 5171 Loddefjord**

Kommunenr: **4601**

Gårdsnr: **124**

Bruksnr: **36**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **414**

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. Parkett på øvrige rom.

Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.

Tak: Malte flater.

OPPVARMING

Sentralvarme med radiator i stue. Varmekabler på bad.

VENTILASJON

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluftsventiler i kjøkken- og soveromsvindu.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Pusset opp bad (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2016	Ny kjøkkeninnredning (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
1993-1996	Større renoveringsarbeider i blokken med bl.nye vinduer og innglasset altaner (Kilde: Eldre prospekt)	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 byggeteknisk 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)
11. etasje	57	49 Romfordeling: - Entré: 6,4 m ² - Soverom: 9,5 m ² - Bad: 4,3 m ² - Stue/kjøkken: 26,6 m ² Takhøyde stue: 2,51m 2,2 m ² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	0	8	0
U. etasje	3	0	3 Romfordeling: - Ekstern bod	0	0
Totalt m²	60	49	3	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 garderober, 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.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Annet
Innglasset altan på 7,9 m ² .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
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 trekarmen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kjøkken- og soveromsvindu er datert 1995. Stuevindu/-dør fra byggeår.	
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.	
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.	
Integrerte hvitevarer: - Oppvaskmaskin	
Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

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 ferdigattest / 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

Type avløpsrør	Plast
Gjelder innvendig synlig del av anlegg i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

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 stakemuligheter 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.

6.6 Vannledninger



Stoppekran under kjøkkenvask.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Antatt montert ifm bad i 2018 (Ikke dokumentert)	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll på synlig del av anlegg. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

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 Automatsikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Nei

Ikke opplyst om arbeider. Nyere sikringer indikerer at det er utført arbeider etter byggeår, men alder er ukjent.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ukjent

Ukjent alder på anlegg.

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 utilstrekkelig 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, brantilløp 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. Ei-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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Boligen har et eldre dels 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 i stue.

Type anlegg Radiatorer

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 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)
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluftsentiler i kjøkken- og soveromsvindu.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Gjennomført kanalens i 2021 (Kilde: Eier)

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

6.10 Våtrom: Bad



Dusjsone på eget nivå.



Sluk under servant.



Sluk i dusjsone.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv- og veggflater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.
(Ikke fremvist dokumentasjon, fremstår noe ufagmessig utført)

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?

Nei

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?

Ja

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-2

Fallforhold:

5mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk under servant. Selve dusjsonen er plassert på et høyere nivå i rommet med 15mm lokalt fall mot sluk.

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)

Det registreres "bom" i flere gulvflis (TG 2 - mangelfull heft mot underlag).

Ellers alminnelig bruksslitasje.

Anbefalte tiltak overflater

Fungerer med dette avviket.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast, Støpejern

Plastsluk i dusjsone og støpejernsluk under servantskap.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ja

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?

Nei

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.

Sluk under servantskap har ikke klemring som sikrer tilstrekkelig fuksikring mellom membran og selve sluket. Kan føre til fuktinnslag ved høy vannstand i sluk (TG 2)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fungerer med dette avviket så fremt sluket holdes rens slik at vann kan renne fritt. Løsninger tilfredsstiller dog ikke dagens krav til våtrom og bør utbedres ved fremtidig oppgradering av badet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:

- Vegghengt toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjdører i glass
- Fordeleskap til «rør i rør» vannforsyning
- Opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2)

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drensåpning.

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 under dør for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringsdagen, 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

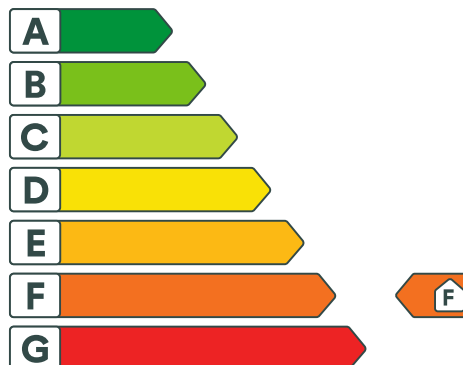
6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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



Adresse Loddefjordveien 34, 5171 LODDEFJORD	
Dato for energimerking 28.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-303316
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 139727479
Gårdsnummer 124	Bruksnummer 36
Seksjonsnummer -	Bruksenhetsnummer H1201



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1972	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 7 210,0 m²	Oppvarmet bruksareal 7 210,0 m²
Oppvarmet etasje -	Bygningsmateriale -
Oppvarming -	
Ventilasjon -	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
238,94 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
238,94 kWh/m²

Totalt levert pr. år
1 722 786 kWh



Loddefjordveien 34, 5171 LODDEFJORD



Tiltak

Tiltak 1: Balansert Ventilasjon

Fra avtrekksventilasjon -> Balansert ventilasjon

Tiltak 2: Bergvarmepumpe

Varmesystem fra oljekamin med el kjeler -> Bergvarmepumpe

Tiltak 3: Vindusutskifting

Vindusutskifting - Fra 2,0 W/m²K til 0,8 W/m²K



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Attesten gjelder for følgende enheter (40)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Loddefjordveien 34	139727479	H0606	0	0	378
Loddefjordveien 34	139727479	H0607	0	0	379
Loddefjordveien 34	139727479	H0701	0	0	380
Loddefjordveien 34	139727479	H0702	0	0	381
Loddefjordveien 34	139727479	H0703	0	0	382
Loddefjordveien 34	139727479	H0704	0	0	383
Loddefjordveien 34	139727479	H0705	0	0	384
Loddefjordveien 34	139727479	H0706	0	0	385
Loddefjordveien 34	139727479	H0707	0	0	386
Loddefjordveien 34	139727479	H0801	0	0	387
Loddefjordveien 34	139727479	H0802	0	0	388
Loddefjordveien 34	139727479	H0803	0	0	389
Loddefjordveien 34	139727479	H0804	0	0	390
Loddefjordveien 34	139727479	H0805	0	0	391
Loddefjordveien 34	139727479	H0806	0	0	392
Loddefjordveien 34	139727479	H0807	0	0	393
Loddefjordveien 34	139727479	H0901	0	0	394
Loddefjordveien 34	139727479	H0902	0	0	395
Loddefjordveien 34	139727479	H0903	0	0	396
Loddefjordveien 34	139727479	H0904	0	0	397

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Loddefjordveien 34	139727479	H0905	0	0	398
Loddefjordveien 34	139727479	H0906	0	0	399
Loddefjordveien 34	139727479	H0907	0	0	400
Loddefjordveien 34	139727479	H1001	0	0	401
Loddefjordveien 34	139727479	H1002	0	0	402
Loddefjordveien 34	139727479	H1003	0	0	403
Loddefjordveien 34	139727479	H1004	0	0	404
Loddefjordveien 34	139727479	H1005	0	0	405
Loddefjordveien 34	139727479	H1006	0	0	406
Loddefjordveien 34	139727479	H1007	0	0	407
Loddefjordveien 34	139727479	H1101	0	0	408
Loddefjordveien 34	139727479	H1102	0	0	409
Loddefjordveien 34	139727479	H1103	0	0	410
Loddefjordveien 34	139727479	H1104	0	0	411
Loddefjordveien 34	139727479	H1105	0	0	412
Loddefjordveien 34	139727479	H1106	0	0	413
Loddefjordveien 34	139727479	H1107	0	0	414
Loddefjordveien 34	139727479	H1201	0	0	415
Loddefjordveien 34	139727479	H1202	0	0	416
Loddefjordveien 34	139727479	H1203	0	0	417

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1972
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.00.24
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	OBOS Prosjekt AS
Beregningsdato	28.05.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Oslo
Klimakorreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C
Beskrivelse: Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	
Annet:	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	3 605,33 m ²
Areal tak	663,00 m ²
Areal gulv	663,00 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	1 266,67 m ²
Oppvarmet BRA	7 210,00 m ²
Oppvarmet luftvolum	19467,00 m ³
U-verdi for yttervegger	0,50 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,40 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,58 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,57 %
Normalisert kuldebroverdi	0,13 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	11,2 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	6,00 h ⁻¹
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,50 m ³ /(m ² ·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m ³ /(m ² ·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m ² ·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m ² ·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m ² ·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,20 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,60 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Sentral varmekilde - Elektrisitet	0,97	14,21 %
Sentral varmekilde - Fossil olje	0,79	85,79 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		81,54 W/m ²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		21,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO ² -ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vektning
Lvert Elektrisitet	1,00	130,00	1,50	1,00
Fast biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Flytende biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Biobrensel i gassform	0,45	0,00	0,00	0,45
Fast fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Flytende fossilt brensel	1,00	273,00	0,70	1,00
Fossilt brensel i gassform	1,00	0,00	0,00	1,00
Fjernvarme	0,45	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,45	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m ² ·K)
1	Vegger	0,25
2	Tak	0,04
3	Gulv	0,05
4	Vinduer og dører	0,35
5	Kuldebroer	0,13
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	0,82
6	Infiltrasjon	0,13
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	0,95
7	Ventilasjon	0,50
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	1,45

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningsspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energiebehov (beregningsspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningsspunkt C)
	kWh/(m ² ·år)	kWh/(m ²)	kWh/(m ² ·år)		kWh/(m ² ·år)
1a Romoppvarming	126,56	5,17	131,73	0,80	164,13
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	25,05	3,03	28,08	0,85	33,13
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	9,12	0,00	9,12	1,00	9,12
4b Pumper	3,62	0,00	3,62	1,00	3,62
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	193,30	8,20	201,50	-	238,94

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m ² -år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	469 427	65,11
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	1 253 358	173,84
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	1 722 786	238,94
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		1 722 786	239

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetposter	kWh/år	kWh/(m ² -år)
1 El-spesifikke energiposter	300 558	41,69
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	81 235	11,27
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	87 634	12,15
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	469 427	65,11
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	469 427	65,11

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m ² ·år)		kWh/(m ² ·år)
1 Levert elektrisitet	65,11	1,00	65,11
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	173,84	1,00	173,84
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 EI-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	238,94		238,94

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	238,94 kWh/(m ² ·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Loddefjorddalen Linje 20, 23, 24, 45, 49	4 min 0.3 km
Loddefjord terminal Totalt 10 ulike linjer	9 min 0.7 km
Kleppestø båtkai Linje 2070	11 min 6.9 km
Bergen Nøstet kyststrutekai Linje HAV, HUR	11 min 8.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 9.9 km

Skoler

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

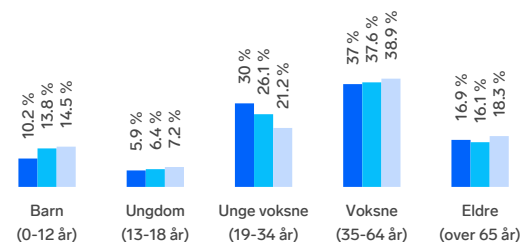
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100





Matvareutvalg

Stort mangfold 84/100

Sport

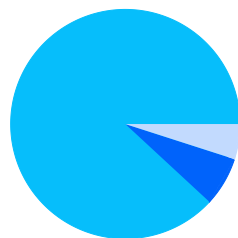
 Loddefjord skole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

 Vestkanten streetbasket/skateanlegg 8 min 
Basket, skatepark 0.7 km

 SATS Vestkanten 7 min 

 In Shape 19 min 

Boligmasse



■ 7% enebolig
■ 89% blokk
■ 5% annet

«Sentralt, tilgjengelig og trivelig.»

Sitat fra en lokalkjent

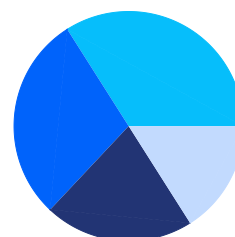


Varer/Tjenester

 Vestkanten Storsenter 7 min 

 Boots apotek Loddefjord 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 53%

■ Loddefjorddalen/Lyderhorn borettslag

■ Bergen

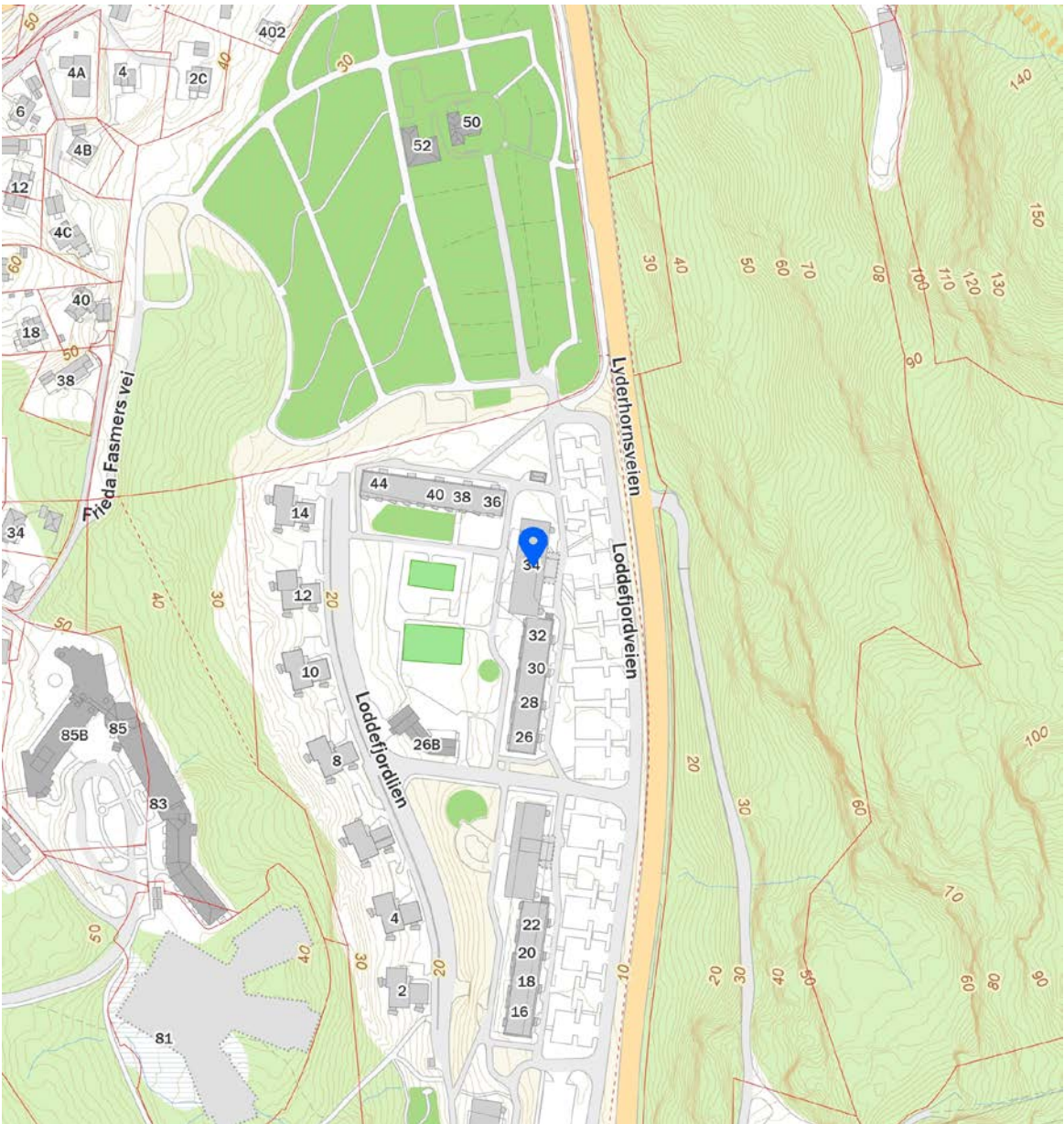
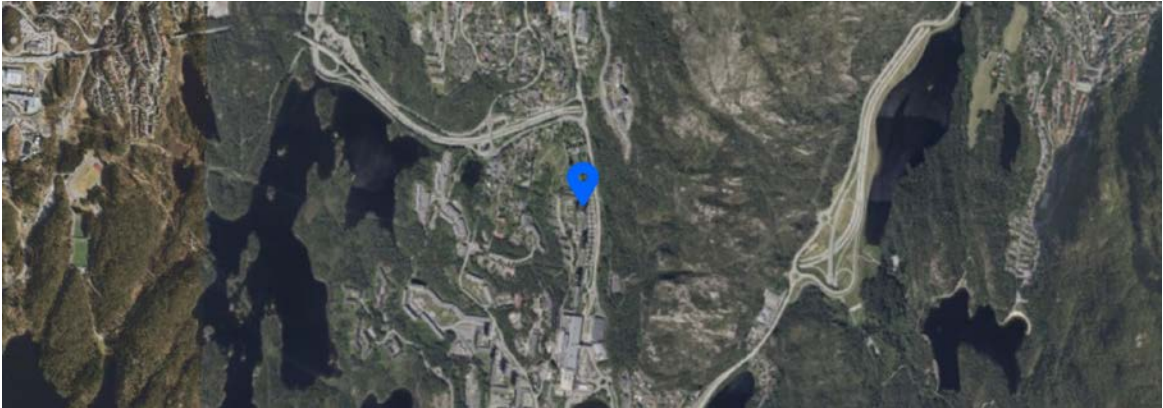
■ Norge

Sivilstand

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



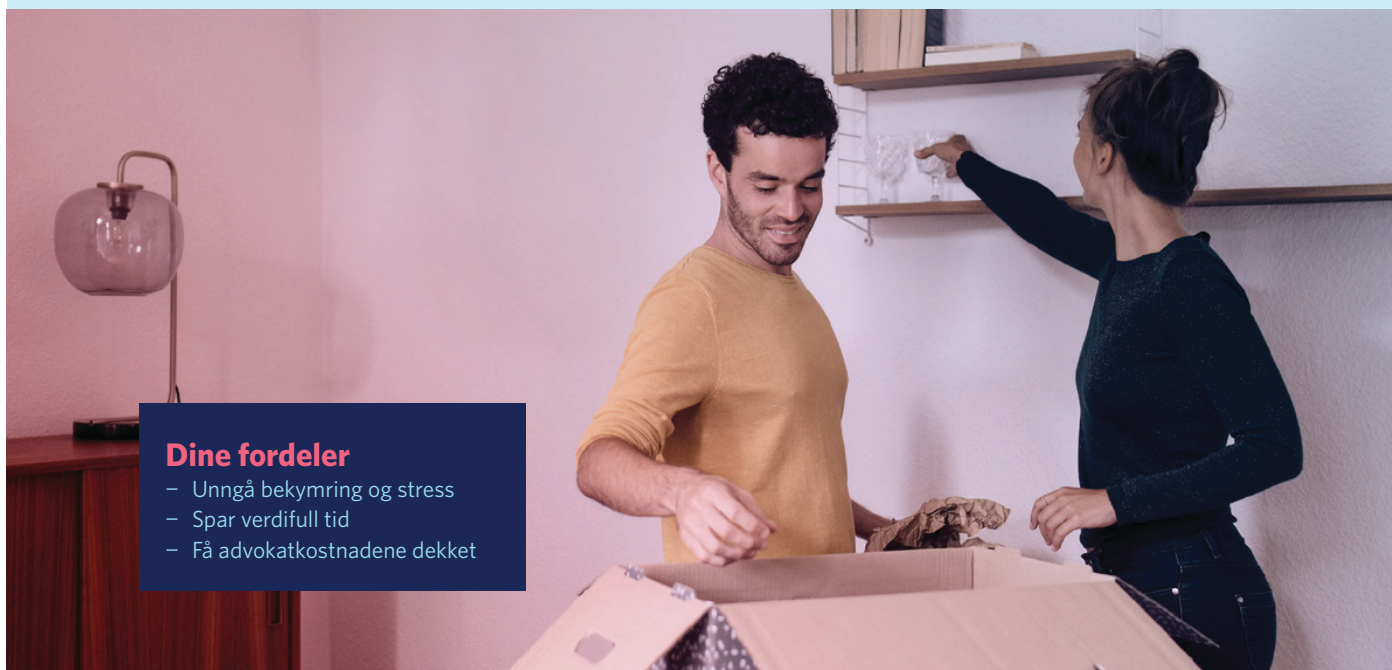
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

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



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



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 eigeendom (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 TEPPE** 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)



Casper Crook Hummelsund
Eiendomsmeglerfullmektig

casper@emera.no
+47 978 94 538

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



Casper Crook Hummelsund
casper@emera.no
978 94 538

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsopp-gaven		
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 BINDEND E 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