

NORDIC

Loddefjordveien 26

Loddefjordveien 26

NORDIC

Innhold

6	Velkommen
11	Faktaopplysninger
12	Våre meglere
14	Plantegning
30	Nyttig informasjon
43	Vedlegg
130	Løsøre og tilbehør
132	Boligkjøperpakken





Velkommen til

Oppussingsobjekt i populære Loddefjordveien med gangavstand til "alt" du trenger. Dette er en stor leilighet med 3 soverom og stort potensiale.

Eiendommen

3 soverom

Stort oppholdsrom med åpen løsning mellom stue og kjøkken
Grendahus som arrangerer festligheter og med mulighet for å leie

Område

Vestkanten Storsenter like ved boligen med flere butikker, spisesteder og servicetilbud

Flere fritidstilbud, treningssenter og ikke minst Lyderhorn like i nærheten
Loddefjord Terminal er nærmeste bussholdeplass med totalt 10 ulike linjer



Bod på 10 kvm



Parkering og mulighet for elbil-lading



11 kvm innglasset balkong mot koselig fellesareal



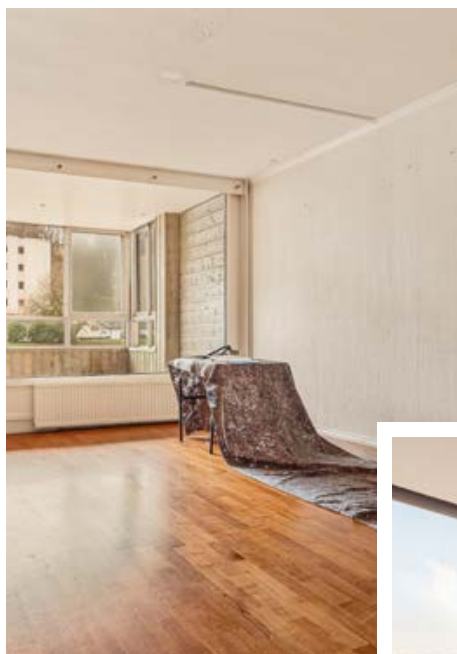
Stort potensiale og mange muligheter



Lisa Blankenburgh Nilsen

Eiendomsmeglerfullmektig

948 53 370 | lisa@nordicbolig.no





Nordic Bolig - Balkongen har gode solforhold og er vestvendt mot det flotte fellesområdet bak blokkene



Nordic Bolig - Det populære grendahuset ligger også like bak blokken. Dette er mulig å leie og de har også flere arrangementer



Nordic Bolig - Den åpne løsningen gir oppholdsrommet en stor og luftig romfølelse

Faktaopplysninger

PRISANTYDNING
1 990 000,-

BYGGEÅR
1972

TOTALPRIS
kr 2 149 941,-

BOLIGTYPE
Andelsleilighet

P-ROM
81 m²

EIERFORM
Andel

BRA
92 m²

ETASJE
3

SOVEROM
3

FELLESKOSTNADER
7 117,-/mnd*

Felleskostandene dekker Felleskostnader inkluderer varmtvann, radiator, trappevask, tv/internett og renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, eiendomsskatt, strøm på fellesareal, felles byggforsikring og drift og vedlikehold av borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget/sameiet kan medføre økning i fellesgjeld/felleskostnadene. Styreleder opplyser at de har et mål om at felleskostnadene ikke skal øke når fellesgjelden øker i forbindelse med heisutskiftning. Det er dog normalt

Våre meglere



Lisa Blankenburgh Nilsen

Eiendomsmeglerfullmektig

948 53 370

lisa@nordicbolig.no

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på «Gi bud»-knappen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på «Gi bud» knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

TIPS

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Plantegning

Loddefjordveien 26, 5171 LODDEFJORD
Leilighet - 3. etasje



 Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil

PLANTEGNING 1

Nordic Bolig



PLANTEGNING 2

Nordic Bolig - Entré og gang. Her er adgang til alle rummene



Nordic Bolig - Her er det plass til et stort kjøkken med alt en trenger og mer til!





Nordic Bolig - Det er installert fuktsensor til automatisk vannstopper på kjøkken







Venstre side
Nordic Bolig

Topp
Nordic Bolig - Oppholdsrommet kan lukkes
igjen så soveromsgang kan bli praktisk adskilt
for ro.

Venstre
Nordic Bolig







Øverst

Nordic Bolig - Praktisk innhuk til div oppbevaring eller møblering

Nederst

Nordic Bolig - Soverom 2 med god plass seng og garderobe

Nordic Bolig - Stort garderobereskab på hovedsoverom også









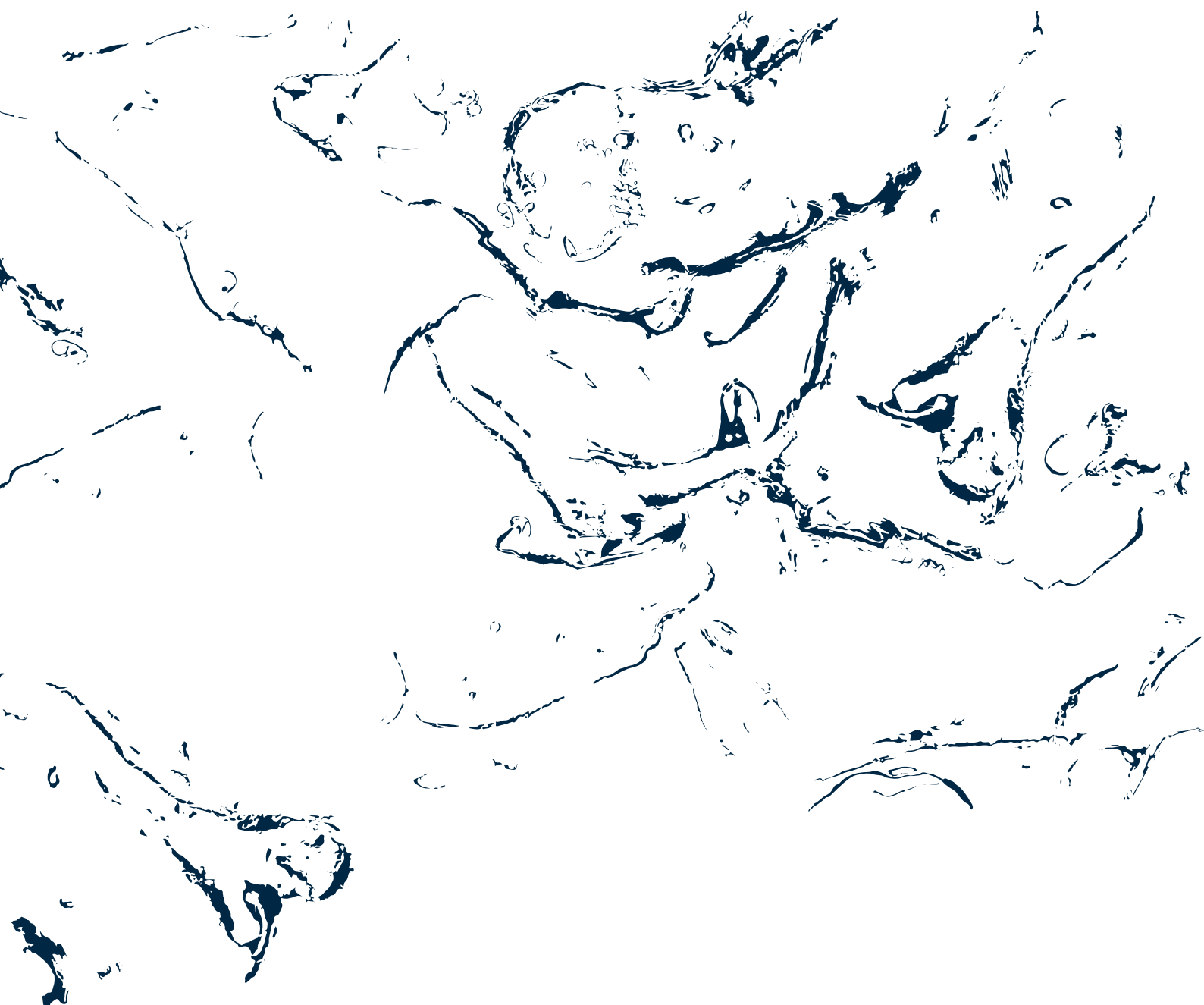


Venstre side
Nordic Bolig

Topp
Nordic Bolig - Helfiset bad med varme i gulv.

Venstre
Nordic Bolig - Eget toalettrom adskilt fra bad.
Her er det mulig å slå sammen rommene og
skape et stort og godt bad.

Nyttig informasjon



Eiendommen

Adresse

Loddefjordveien 26, 5171 LODDEFJORD

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 124, bruksnummer 36 i Bergen kommune. Andelsnr. 78 i Lyderhorn Borettslag med orgnr. 951437468

Eierform

Andel

Areal

P-rom: 81 kvm

BRA: 92 kvm

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

3.etg: 92 kvm BRA / 81 kvm P-rom

Leiligheten går over 1 plan og følgende rom er inkludert i P-rom:

3.etg: Gang, toalettrom, bad, kjøkken/stue/spisestue og 3 soverom.

I tillegg medfølger 1 stk. eksternt bod på ca. 10 kvm.

Byggeår

1972

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget opparbeidet med asfalterte veier, belegningsstein, diverse beplantninger, plenarealer, støpte veier og trapper, diverse støttemurer, lekeplass og biloppstillingsplasser.

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Anticimex:

Grunn og fundamenter:

Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn.

Yttervegger:

Yttervegger av betong/trekonstruksjoner.

Fasaden er kledd med fasadeplater og liggende trekledning.

Takkonstruksjoner:

Flatt tak (ikke besiktiget).

Gulvsystemer:

Etasjeskillere av betong.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

Følgende har fått tilstandsgrad 2:

Kjøkken:

Helhetsvurdering. TG2 er valgt på hele kjøkkenet på grunn av høy slitasjeeegrad, og med tanke på alder på deler av røropplegget og andre tekniske installasjoner (oppvaskmaskin og ventilator).

Toalettrom (ikke våtrom):

Helhetsvurdering. TG2 er valg på hele toalettrommet på grunn av høy slitasjeeegrad (og gjenstående arbeider). Vann- og avløpsrør med tilhørende sanitærutstyr er vurdert til å ha en

alder som tilsier at det er redusert/usikker gjenværende restlevetid. Tiltak må påregnes.

Øvrige rom:

Helhetsvurdering. Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje (og gjenstående arbeider). TG2 er valgt i sin helhet for å belyse at bygningsdelene har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.

Etasjeskiller:

Skjevhetsmåling. Det er registrert skjevheter i gang, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 15 mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg:

Vannrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom). Vannrør av kobber som er fra boligens opprinnelige byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. TG2 er i dette tilfelle hovedsaklig ut i fra alder. Restlevetiden er usikker.

Vannbåren varme. Deler av røropplegget til radiatoren er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Konsekvens er usikker restlevetid. Tiltak anbefales.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom). Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. TG2 er i dette tilfellet hovedsaklig vurdert ut ifra alder. Restlevetiden er usikker.

Det registreres lukt som vurderes å være fra avløpssystemet (på kjøkken). Årsak er ukjent. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales.

Elektrisk anlegg:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Kursoversikt er ikke oppdatert (ikke maskinskrevet). Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet og stedvis mangler deksler på stikkontakter. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utført arbeider på det elektriske anlegget. Med

bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Innglasset balkong - Med tilkomst fra stue:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer). Enkelte gulvfliser har skader i overflater. Ukjent eksakt årsak. Tiltak på påregnes.

Følgende har fått tilstandsgrad 3:

Bad:

Helhetsvurdering. TG3 er valgt på hele våtømmet på grunn av høy slitastegrad og behov for total fornying for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert. Tettesjikt, overflater, vann og avløpsrør med sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Straktiltak må iverksettes.

Til informasjon:

Det er foretatt fuktmåling i vegg (bak inspeksjonsluke) med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone (toalettrom). Målingen gir et øyeblikksbilde av forholdet inne i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier (Relativ fuktighet ble målt til 24,1%, ved 36,9 grader celsius).

Sjablongmessig prisanslag: kr. 100 000 - 300 000.

Brann:

Røykvarslere. Det er ikke røykvarsler iht gjeldende forskrift i boligen. Røykvarsler må anskaffes.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000.

Brannslukningsutstyr. Det er ikke brannslukningsutstyr iht gjeldende forskrift i boligen. Brannslukningsutstyr må anskaffes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med radiator tilkoblet

varmesentral. Gulvvarme på bad.

Energikarakter
F

Energifarge
Rød

Info energiklasse
Energimerking er utført av megler og er estimert fra www.energimerking.no. Avvik kan forekomme.

Info strømforbruk
A-konto oppvarming (gjelder andel 1-435): Det er ikke egen måler på leilighet. Innkrevingen justeres i felleskostnader etter avregning på borettslaget. Beboere vil bli varslet minst en mnd i forkant av opp/nedjusteringer på innkreving.

TV/Internett/Bredbånd
Telia skal legge fiber i borettslaget. Iflg. styreleder er arbeidet underveis. Megler har ikke fått opplyst om når dette ferdigstilles.

Diverse
Hvitevarer som ikke er integrert, medfølger ikke i handelen.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

Arealopplysninger om P-rom/S-rom/BRA/BTA m.v. er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Det gjøres oppmerksom på at klassifiseringen av arealer er gjort i samsvar med NS3940 med rominndeling fra tilstandsrapport, dagens faktiske bruk av rom er derfor lagt til grunn uavhengig av om bruken er godkjent av bygningsmyndighetene.

Faste løpende kostnader:

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, felleskostnader og innboforsikring, brøyting av felles privat vei etc.

Radonmåling

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Området

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt til i Loddefjord, like ved Vestkanten Storsenter. Her har du alt du trenger av hverdagslige servicetilbud og fasiliteter i umiddelbar nærhet. Det er et godt utvalg av butikker, restauranter, fritidsaktiviteter (bowling, curling og badeland), dagligvare, apotek osv.

Her finner du også Loddefjord Terminal med flere busslinjer og bussavganger mot sentrum og Stora.

Det er lett tilgang til Sats treningssenter, samt kort vei til Lyderhorn for de tur- og treningsglade.

Nærmeste skoler:

- Loddefjord skole (1-7 kl.), 4 min å gå
- Kjøkkelvik skole (1-10 kl.), 12 min å gå
- Vadmyra skole (1-7 kl.), 13 min å gå
- Olsvikåsen VGS, 8 min med bil

Nærmeste barnehager:

- Læringsverkstedet Kjøkkelvik bhg (1-6 år), 11 min å gå
- Kidsa Sandgotna (3-6 år), 14 min å gå
- Haugatun barnehage (0-6 år), 13 min å gå

Nærmeste dagligvare:

- Joker Vestkanten, 5 min å gå
- Coop Obs Vestkanten, 5 min å gå

Området beskrives som sentralt, tilgjengelig og trivelig og oppleves som trygt.

Parkering

Borettslaget eier en stor, felles parkering hvor parkeringen styres via App. Ny andelseier vil få tilsendt link og brukernavn hvor de kan registrere en beboerparkering (fast bil) samt de kan registrere en gjesteparkering om gangen. Da registreres kun registreringsnummer på aktuell bil når gjesten kommer, også fjernes den igjen når de drar. Gjesteparkeringen er så åpen for ny registrering til neste gjest. Beboer sin bil vil til enhver tid være registrert i appen.

Økonomi

Prisantydning

1 990 000,-

Fellesgjeld

Kr 152 131

Fellesgjeld pr. dato

01.10.2022

Omkostninger

1 990 000,- (Kjøpesum)

152 131,- (Fellesgjeld)

Omkostninger:

480,- (Tingl.gebyr pantedokument)

480,- (Tingl.gebyr skjøte)

6 850,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

7 810,- (Omkostninger totalt)

2 149 941,- (Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld)

Ved benyttelse av forkjøpsrett påløper det er forkjøpsrettsgebyr på kr. 7 644,-.

Innmelding i OBOS: kr. 500,-

Totalpris inkl omk

kr 2 149 941,-

Formuesverdi primær

Kr 730 945

Formuesverdi primær år

2020

Formuesverdi sekundær

Kr 2 631 401

Formuesverdi sekundær år

2020

Info formuesverdi

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette av eier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

Andel fellesformue

Kr 30 643

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 117

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer varmtvann, radiator, trappevask, tv/internett, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, eiendomsskatt, strøm på fellesareal, felles byggforsikring og drift og vedlikehold av borettslaget.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget/sameiet kan medføre økning i fellesgjeld/felleskostnadene. Styreleder opplyser at de har et mål om at felleskostnadene ikke skal øke når fellesgjelden øker i forbindelse med heisutskiftning. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Danske Bank

Restgjeld: 51.938.774,-

Restgjeld per: 28.10.2022

Rentevilkår: 3,26%

Term. Per. År: 4

Type rente: Flytende

Restløpetid: 28 år 3 mnd.

Sikringsordning fellesgjeld: Ja

Bank: Husbanken

Restgjeld: 17.387.023,-

Restgjeld per: 28.10.2022

Rentevilkår: 1,38%

Term. Per. År: 4

Type rente: Flytende

Restløpetid: 10 år

Sikringsordning fellesgjeld: Ja

Forretningsfører gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr d.d.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Kommentar fellesgjeld

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet/borettslaget kan medføre økning i fellesgjeld og fellesutgifter. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiftene.

Styreleder opplyser at det foreligger følgende planer som kommer til å medføre økning i fellesgjeld og/eller fellesutgifter.

Heisutskiftning i høyblokkene. Det er vedtatt at heisene skal skiftes, men de er ikke kommet langt nok i prosessen til å vite hva prisen på dette vil lande på. Vi vet derfor ikke per nå hvor mye fellesgjelden vil øke grunnet dette. Borettslaget har som mål at det kun er fellesgjelden som skal øke, ikke felleskostnadene.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2021 ble oppgjort med et positivt resultat på kr. 4 258 841,-.

Borettslaget har per 31.12.2021 disponible midler på kr. 3 795 101,-.

Kopi av budsjett og siste årsregnskap følger vedlagt i salgsoppgaven.

Om borettslag

Borettslagsnavn

Lyderhorn Borettslag

Organisasjonsnummer

951437468

Om borettslaget

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

Andelsnummer

78

Forretningsfører

OBOS

Forkjøpsrett

Øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten lyses ut i etterkant av budaksept.

Styregodkjennelse

Ny eier skal godkjennes av styret før overtagelse. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv bærer risikoen for å bli godkjent av styret og at boligen ikke kan tas i bruk før godkjennelse foreligger. Godkjenning kan kun nektes på saklig

grunnlag.

Dyrehold

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

I borettslaget er det absolutt båndtvang. Dyr skal ikke luftes på lekeplasser av hensyn til barns sikkerhet.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

89520018

Offentlige forhold

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren. På grunnboksbladet til borettslagets eiendom er det tinglyst pant for borettslagets fellesgjeld og andelseiernes borettsinnskudd.

Grunnboksbladet er tilgjengelig for gjennomlesning på meglers kontor.

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andelen.

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

4601/124/36:

18.10.1949 - Doknr: 406291 - Bestemmelse om gjerde

4601/124/36:

02.07.1971 - Doknr: 404284 - Bestemmelse om

gjerde, Bestemmelse om bebyggelse, Bestemmelse om benyttelse

4601/124/36:

30.05.1971 - Doknr: 403572 - Bestemmelse om veg, Bestemmelse om vann/kloakkledning

4601/124/36:

13.06.1978 - Doknr: 12651 - Erklæring/avtale om leieavtale ang. bruk av parkeringsplasser for besøk til kirkegården, årlig justeringer, leietid med flere bestemmelser om garasje/parkering.

4601/124/36:

16.09.1982 - Doknr: 21224 - Bestemmelser om anlegg og vedlikehold av vann/kloakkledninger m.v. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

4601/124/36:

12.01.1995 - Doknr: 991 - Erklæring/avtale. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

4601/124/36:

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

4601/124/36:

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

4601/124/36:

31.12.1981 - Doknr: 990122 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: Gnr 123 Bnr 247, Gnr 124 Bnr 171.

4601/124/36:

21.12.1995 - Doknr: 32744 - Grensejustering

4601/124/36:

18.10.1949 - Doknr: 406291 - Bestemmelse om veg. Rettighet hefter i: Knr 4601 Gnr 124 Bnr 1.

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har tilskrevet Bergen kommune og fått opplyst følgende:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse vedrørende "Nybygg" datert 31.08.1972.

Med følgende vilkår for å oppnå ferdigattest:

1. Merking av tilfluktsrom må utføres i henhold til pkt. 3,9 i Sivilforsvarets forskrifter. Likledes tydelig merking av kontakter for radioantenne og telefon. Endel utstyr mangler, likeledes i henhold til forskriftens pkt. 4.
2. Dører til trappeoppgang og bossrom i kjeller må gjøres selvlukkende.
3. Opprydding med planering av hagefelter langs byggets fasader må utføres.
4. Terrenget ved nordre gavl i tilknytning til H 8 er utført.
5. Husnummerskilt må oppsettes og plasseres som for L 16.

Det som her er anført må være utført innen 2 mnd. fra d.d.

Om dette ble gjennomført har ikke megler dokumentasjon på.

Ferdigattest/brukstillatelse datert 30.08.1972.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. kommuneplanen avsatt til "Byfortettingssone".

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 40490000. Plannavn: Laksevåg.

Loddefjorddalen Felt 1. Ikrafttrådt: 31.07.1970.

PlanID: 40490003. Plannavn: Laksevåg. Gnr 123, Loddefjord, Lyderhorn Borettslag. Ikrafttrådt: 16.11.1999.

PlanID: 15900000. Plannavn: Laksevåg. Gnr 122, 123 og 124, Loddefjord sentrale deler. Ikrafttrådt: 18.06.2002.

PlanID: 3280013. Plannavn: Laksevåg. Gnr 124 Bnr 180, Loddefjord, Endring Felt 6. Ikrafttrådt: 29.11.1994.

PlanID: 15905000. Plannavn: Laksevåg. Gnr 123 og 124, Loddefjord sentrale deler Felt 4. Ikrafttrådt: 01.09.2005.

PlanID: 3280000. Plannavn: Laksevåg. Gnr 123 og 124, Loddefjord, Hetlevik, Feltene 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B og 11c. Ikrafttrådt: 21.11.1972.

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000. Hensynssonetype:

KpStøySone. Beskrivelse: Vei støy - gul sone.

Dekningsgrad: 31,7%.

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000. Hensynssonetype:

KpStøySone. Beskrivelse: Vei støy - Rød sone.

Dekningsgrad: 29,3%.

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 66020000. Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180, Frieda Fasners Minne, Tjenesteyting. Saksnr: 202220583.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for bygging av et nytt sykehjem med 120 sykehjemsplasser. Sykehjemmet skal bygges som et "Klyngetun", dvs med mindre volumer/ selvstendige enheter for å redusere institusjonspreget i stedet skape en opplevelse av sykehjemmet som et hjem.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Øvrige kjøpsforhold

Betalingsbetingelser

Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtagelse

vil det ikke være anledning til å besiktige boligen. Vi anbefaler derfor at interessenter tar nødvendige mål etc. på visning.

Til info: Boligen hadde utvask når nåværende eier flyttet ut av boligen. Leiligheten vil ikke bli vakset ut på nytt ved overtakelse.

Budgivning

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,

herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på www.buysure.no for ytterlig informasjon.

Lovpålagte tiltak mot hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift/rundskriv, og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle rettighetshavere og å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art). Kundetiltak skjer løpende av alle parter i handelen. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet, bistå med handelen eller foreta oppgjør. Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til: kr. 30 000,-
Markedsføring: kr. 15 900,-
Tilrettelegging: kr. 6 500,-
Oppgjør: kr. 5 900,-

Øvrige kostnader: kr. 10 195,-

Dersom handelen ikke kommer i stand er følgende avtalt: Ingen salg - ingen kostnad.

Oppdragsnummer
04007222

Salgsoppgavedato
09.11.2022

Megler

Ansvarlig megler
Are Fotland
Eiendomsmegler MNEF / Partner
are@nordicbolig.no
Tlf: 932 92 462

Saksbehandler
Lisa Blankenburgh Nilsen
Eiendomsmeglerfullmektig
lisa@nordicbolig.no
Tlf: 948 53 370

Steffen Bilsbak
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
steffen@nordicbolig.no
Tlf: 987 65 794

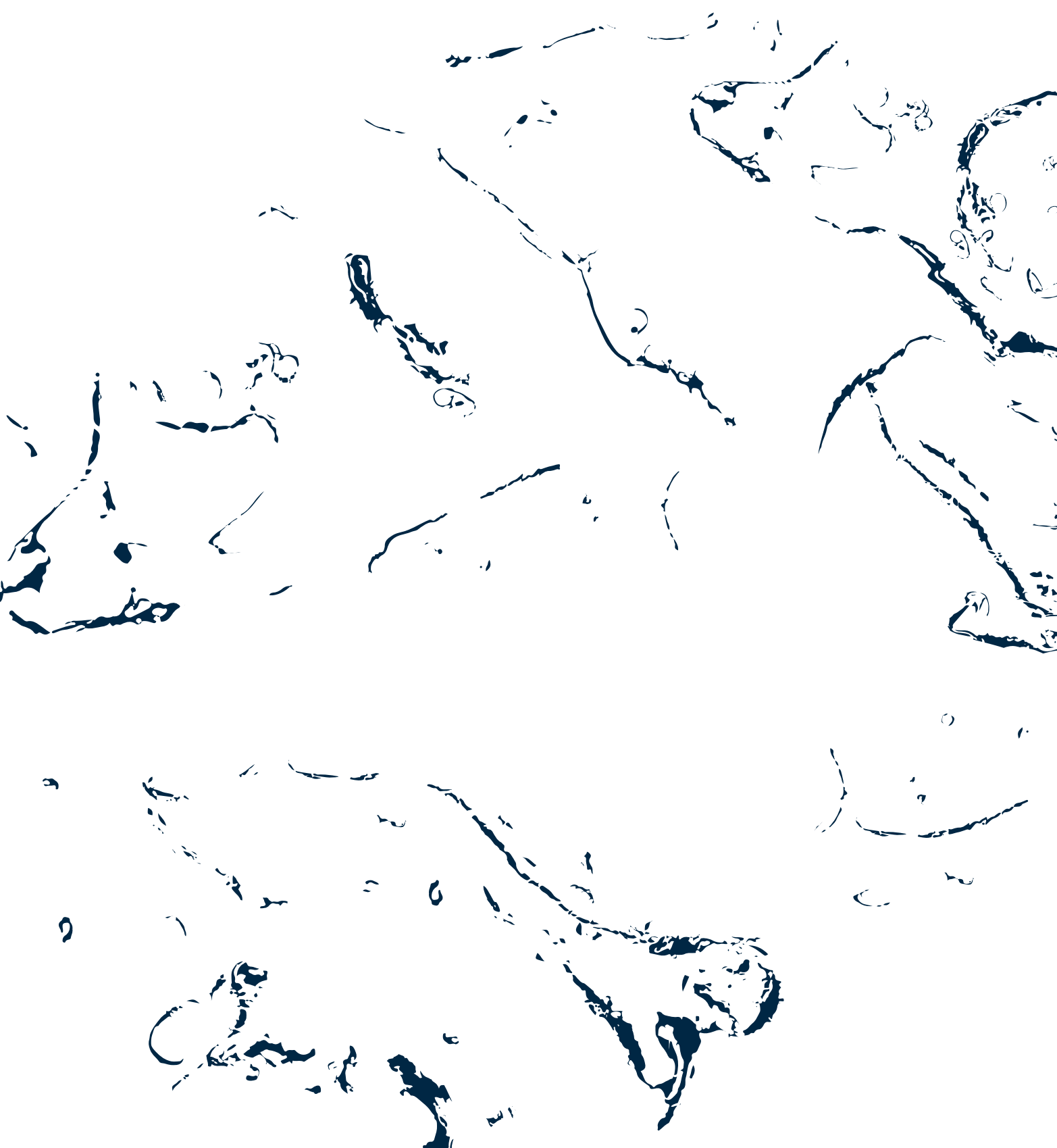
Meglerforetak
Nordic Bolig Bergen, Møllendalsveien 68 A

Tlf: 932 92 462

Takstmann
Anticimex AS

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Per Angeir Fanebust



Vedlegg



Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

NB! Skjemaet er ikke fullført - selger har ikke bekreftet innholdet enda.

Meglerfirma	Nordic Bolig Bergen	Oppdragsnr.	04007222
Adresse	Loddefjordveien 26		
Postnr.	5171	Sted	LODDEFJORD
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1989	Hvor lenge har du bodd i boligen?	33
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/braksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Gjensidige	Polise/avtalenr. 89520018
Selger 1. Fornavn	Per Arne	Ettemavn	Fanebust

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**
☒ Nei ☐ Ja
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn: Olmb
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Det ble lagt nye avløpsrør i 2015-2017.
- 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- 7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

Per A Fanebust

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar For noen år siden, dette ble godkjent.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Ber A. Fangelhus

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ja, for ca 10 år siden. Alt var ok

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det er noen ødelagte fliser på bad og innglasset balkong.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar grunnet høyere strøm utgifter. Det er også vedtatt at heisene i høyblokkene skal skiftes. Det er ikke blitt gitt noe pris-estimat på dette enda, men fellesgjelden vil øke.

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameie/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ja men det ble fikset av borettslaget.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ja, det har vært observert i borettslaget. Kjenner ikke til om noen har problemer med dette nå.

TILLEGGSKOMMENTAR

hei eg har ikke lagt sjul på noe eg var vaktmester og eg hjalp alle og eg vil aldri lure noen familien og meg har bod her siden 1988 to sønner og kone kunne eg bod her lenger så hadde eg gjort det men no sitter eg i rulle stoll håper et ungt par får den

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Villkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikring sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Dersom du har tegnet Boligselgerpakken (boligselgerforsikring med Anticimex tilstandsrapport) er premietilbudet bindende for Anticimex Forsikring frem til og med 14.11.2022. For boliger som ikke er solgt (budaksept) innen denne dato og frem til og med 6 måneder etter oppdragsinngåelse med megler, vil premien på Boligselgerpakken bli justert opp med et beløp tilsvarende merverdiavgift (mva) på grunnpremien. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremen og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Per A. Farsberg

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Forskringsvilkårene leser du i sin helhet på
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forskringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forskringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forskringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 09/11/2022 15:38:20 (EES-versjon: 2)

Peter A. Fonebue

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Loddefjordveien 26
5171 LODDEFJORD
Gnr./Bnr.: 124/36
Andelsnr. : 78
Bergen kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 92 m² (P-rom: 81 m²/S-rom: 11 m²)

Befaring

Befaringsdato: 03.11.2022

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrapport.bergen@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ian Lilletvedt

Mobil: 92863723

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet "kost/nytte" basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 er valgt slått sammen. Tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)



Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt



TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon



Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	03.11.2022
Referansenummer	15024320
Meglerforetakets oppdragsnummer	04-0072/22
Hjemmelshaver/selger	Per Angeir Fanebust
Bygningssakkyndig inspektør	Ian Lilletvedt
Tilstede på befaringen	Lisa Blankenburgh Nilsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	11 °C
Rapportdato	08.11.2022 14.22

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Loddefjordveien 26
Postnummer/sted	5171 LODDEFJORD
Kommune	4601 - Bergen
Gnr./Bnr.:	124/36
Andelsnr.	78
Borettslag / Sameie	Lyderhorn Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 69800 m2

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1972		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Lyderhorn Borettslag beliggende i Loddefjord, Bergen kommune. Felles tomt for Borettslaget opparbeidet med asfalterte veier, belegningsstein, diverse beplantninger, plenarealer, støpte veier og trapper, diverse støttemurer, lekeplass og biloppstillingsplasser. Felles trappeoppgang med callinganlegg.

Boligbygg oppført i 1972. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater og liggende trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besikket). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmen av plast og tre, med to-lags glass. Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming. Naturlig ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje.

Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av: Gang, toalettrom, bad, kjøkken/stue/spisestue og 3 soverom.

Utgang fra stue til innglasset balkong.

Leiligheten disponerer:

1 bod i underetasje oppmålt til ca 10,0 m2.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 0, TG 1 og i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Bad - Med tilkomst fra gang.		Helhetsvurdering	7	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Helhetsvurdering	7	
Toalettrom (Ikke våtrom) - Med tilkomst fra gang.		Helhetsvurdering	8	
Øvrige rom		Helhetsvurdering	8	
Etasjeskiller - 3. etasje		Skjevhetmåling	8	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
		Vannbåren varme	9	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	9	
Brann		Røykvarslere	10	Kr 0 - 10 000
		Brannslukningsutstyr	10	Kr 0 - 10 000
Balkonger, terrasser, veranda etc - Innglasset balkong - Med tilkomst fra stue.		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	10	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Leilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
3. etasje	92	81	11	Gang, toalettrom, bad, kjøkken/stue/spisestue og 3 soverom.	Innglasset balkong.
SUM	92	81	11		

Kommentarer til areal

Leiligheten disponerer 1 bod i underetasje oppmålt til ca 10,0 m². Bodene ligger utenfor hoveddelen og er derfor utelatt fra arealoppmåling.

Det er takstbransjens retningslinjer for arealmåling som er lagt til grunn, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Bruken av rommet på befaringstidspunktet avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Se mer utfyllende i rapportens premisser om areal.

Diverse rørsjakter (med utføring) er medregnet i boligens bruksareal, basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Måleverdige areal skal ha fri høyde minimum 1,90 m og en bredde på minst 0,60 m. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.

Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Bad - Med tilkomst fra gang.

Baderom fra byggeår med oppgraderinger utført på ukjent tidspunkt.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Vegghengt baderomsmøbel med dører.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy slitasjegrad, og behov for total fornying for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert. Tettesjikt, overflater, vann og avløpsrør med sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Basert på ovennevnte forhold er våtrommets levetid passert. Strakstiltak må iverksettes.

Til informasjon:

Det er foretatt fuktmåling i vegg (bak inspeksjonsluke) med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone (toalettrom). Målingen gir et øyeblikksbilde av forholdet inne i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier (Relativ fuktighet ble målt til 24,1 prosent, ved 36,9 grader celsius).

Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Ikea kjøkkeninnredning fra ukjent årstall.
Innredning med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Vegghengt ventilator.
Vannrør av kobber.
Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum.
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele kjøkkenet på grunn av høy slitasjegrad, og med tanke på alder på deler av røropplegget og andre tekniske installasjoner (oppvaskmaskin og ventilator).

Toalettrom (Ikke våtrom) - Med tilkomst fra gang.

Flislagt gulv.
Malte veggflater.
Malte flater i himling.
Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Automatisk vannstopper med fuktsensor.
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Naturlig avtrekksventil på vegg.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele toalettrommet på grunn av høy slitasjegrad (og gjenstående arbeider). Vann- og avløpsrør med tilhørende sanitærutstyr er vurdert til å ha en alder som tilsier at det er redusert/usikker gjenværende restlevetid. Tiltak må påregnes.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater og malte tapetserte flater.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.



TG 2

Helhetsvurdering

Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje (og gjenstående arbeider). TG2 er valgt i sin helhet for å belyse at bygningsdelene har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.

Etasjeskiller - 3. etasje

Etasjeskiller av betong.
Følgende rom er målt: Stue og gang.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i gang, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 15 mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør av kobber.
Vanninntaksrør i kobber.
Leilighetens stoppekran er plassert i toalettrom (bak inspeksjonsluke).
Synlige avløpsrør i plast og støpejern.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken og toalettrom.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.
Vannrør av kobber som er fra boligens opprinnelige byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. TG2 er i dette tilfelle hovedsakelig vurdert ut ifra alder. Restlevetiden er usikker.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran



TG 2

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber som er fra boligens opprinnelige byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. TG2 er i dette tilfelle hovedsakelig vurdert ut ifra alder. Restlevetiden er usikker.

Vannbåren varme

Deler av røropplegget til radiatoren er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Konsekvens er usikker restlevetid. Tiltak anbefales.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. TG2 er i dette tilfelle hovedsakelig vurdert ut ifra alder. Restlevetiden er usikker.

Det registreres lukt som vurderes å være fra avløpssystemet (på kjøkken). Årsak er ukjent. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,47 - 2,48 meter og på bad er takhøyden målt til 2,43 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med skrusikringer plassert i gang utenfor leilighet.
Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Kursoversikt er ikke oppdatert (ikke maskinskrevet). Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet og stedvis mangler deksler på stikkontakter. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person.

Brann

Leiligheten har ikke røykvarsler og brannslukningsapparat.

På grunn av oppføringstidspunktet av boligen er det ikke kjent om brannskillere i boligen vil kunne oppfylle dagens forskriftskrav.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannskiller



TG 3

Røykvarslere

Det er ikke røykvarsler iht gjeldene forskrift i boligen. Røykvarsler må anskaffes.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Brannslukkingsutstyr

Det er ikke brannslukkingsutstyr iht gjeldene forskrift i boligen. Brannslukkingsutstyr må anskaffes.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.

Vindu med karm av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

Vinduer med karm av plast, og to-lags glass (fra ukjent årstall).

Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass (fra byggeår).



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc - Innglasset balkong - Med tilkomst fra stue.

Utgang fra stue til vestvendt innglasset balkong på ca 11,0 m2.

Rekkverkshøyde er målt til 1,03 meter.

Balkong i betong- og metallkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass (treverk).

Skyvbare glassfelter.

Balkongen har downlights belysning og stikkontakt.

Gulvoverflater er belagt med fliser.



TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Enkelte gulvfliser har skader i overflaten. Ukjent eksakt årsak. Tiltak må påregnes.

TGIU:

Tettesjiktet (under fliser) er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Bygningsdelen er fuktutsatt.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Fremlagt, vedrørende målerbytte (datert: 20.09.2017).

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt. Signert og datert: 16.09.2022.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nær forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks. vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjelheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

Bilder



Bad - [Sluk i badegulv, ingen tilkomst.]



Toalettrom (Ikke våtrom) - [Tilkomst til vann- og avløpsrør i vegg, toalettrom.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

Loddefjordveien 26

Nabolaget Loddefjorddalen/Lyderhorn borettslag - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

 Loddefjorddalen	4 min 
Linje 20, 23, 24, 45, 49	0.3 km
 Loddefjord terminal	7 min 
Totalt 10 ulike linjer	0.6 km
 Bergen jernbanestasjon	12 min 
Linje 41, 43, 45	10.3 km
 Strandkaiterminalen båtkai	13 min 
Linje 190, 390, 890, 2070, 2075, 2080	9.7 km
 Vågen rundetårn	15 min 
Linje BEF	10.1 km

Skoler

Loddefjord skole (1-7 kl.)	4 min 
240 elever, 14 klasser	0.3 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.)	12 min 
638 elever, 23 klasser	0.9 km
Vadmyra skole (1-7 kl.)	13 min 
315 elever, 15 klasser	1.1 km
Sandgotna skole (8-10 kl.)	8 min 
410 elever, 15 klasser	0.7 km
Olsvikåsen videregående skole	8 min 
430 elever, 26 klasser	3.9 km
Laksevåg videregående skole	10 min 
850 elever, 59 klasser	5.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

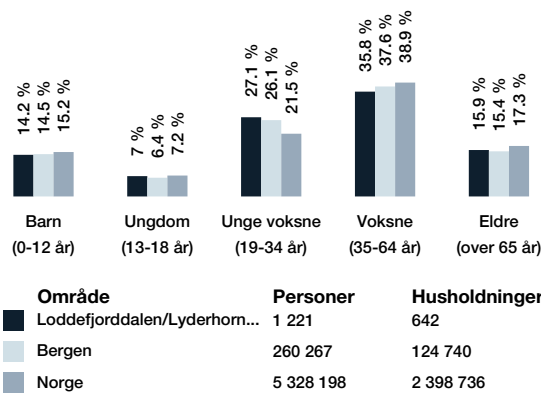
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Læringsverkstedet Kjøkkelvik bhg. (1-6 år)	11 min 
85 barn, 5 avdelinger	0.8 km
Kidsa Sandgotna (3-6 år)	14 min 
37 barn, 2 avdelinger	1.1 km
Haugatun barnehage (0-6 år)	13 min 
1 avdeling	1.2 km

Dagligvare

Joker Vestkanten	5 min 
PostNord, søndagsåpent	0.4 km
Coop Obs Vestkanten	5 min 
Post i butikk	0.4 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordic Bolig Bergen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 85/100

Sport



Vestkanten streetbasket/skateanlegg

7 min

Basket, skatepark

0.6 km



Sandgotna skole

10 min

Aktivitetshall, fotball

0.8 km



SATS Vestkanten

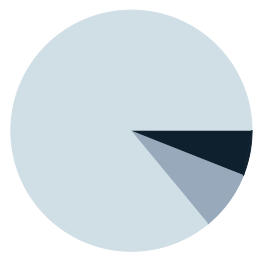
5 min



In Shape

20 min

Boligmasse



6% enebolig
86% blokk
8% annet

«Sentralt, tilgjengelig og trivelig.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Vestkanten Storsenter

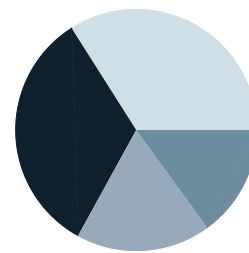
5 min



Boots apotek Loddefjord

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
34% 6-12 år
18% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

56%

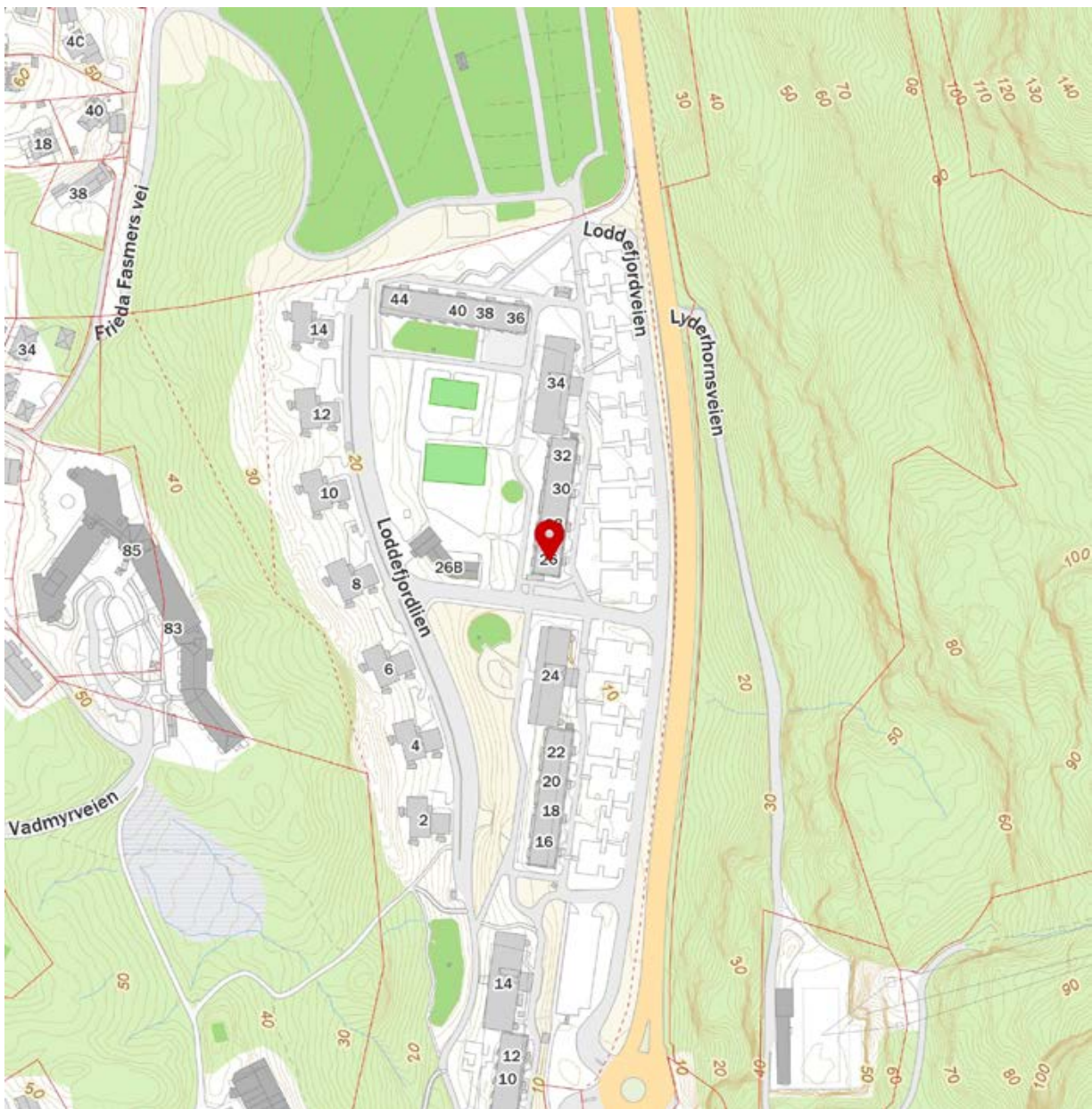
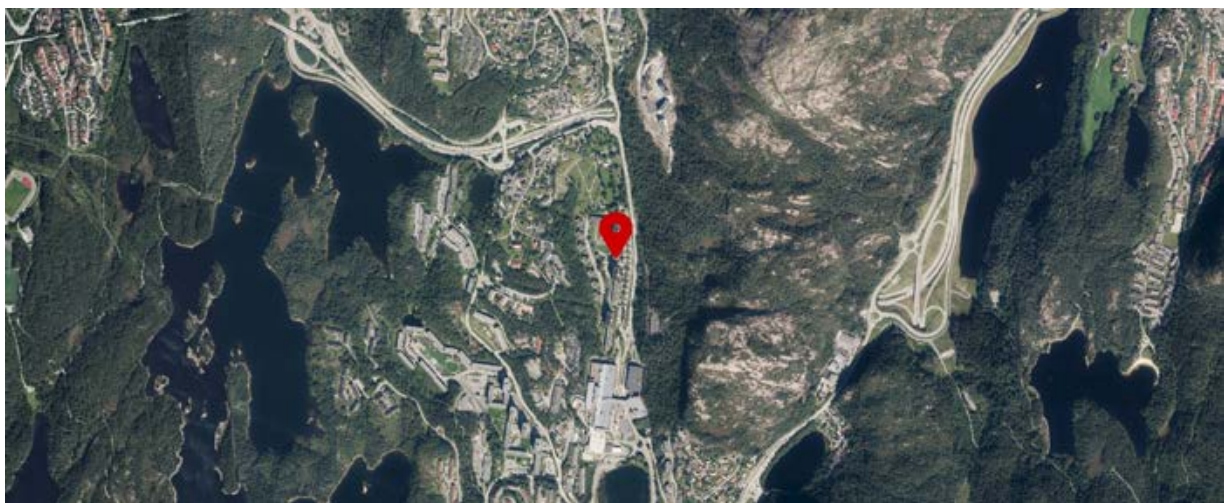
Loddefjorddalen/Lyderhorn borettslag

Bergen

Norge

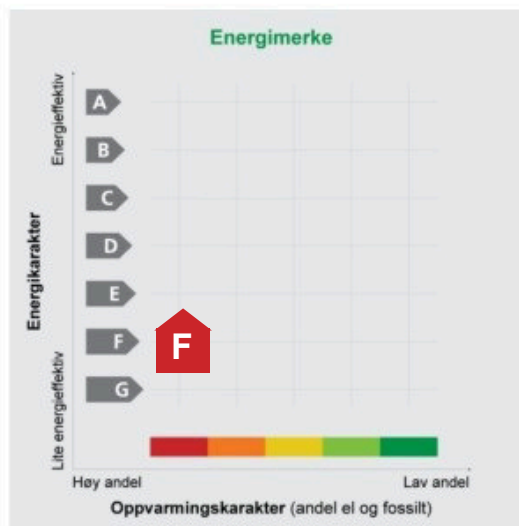
Sivilstand

		Norge
Gift	23%	34%
Ikke gift	58%	53%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordic Bolig Bergen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Adresse	Loddefjordveien 26
Postnr	5171
Sted	LODDEFJORD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	124
Bnr.	36
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	139727460
Bolignr.	H0302
Merkenr.	641e8689-e443-4992-9315-996c567489d4
Dato.	09.11.2022



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

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

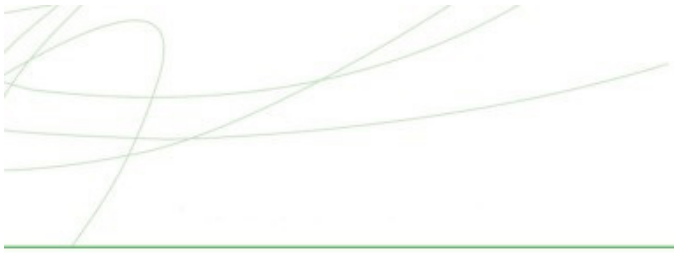
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

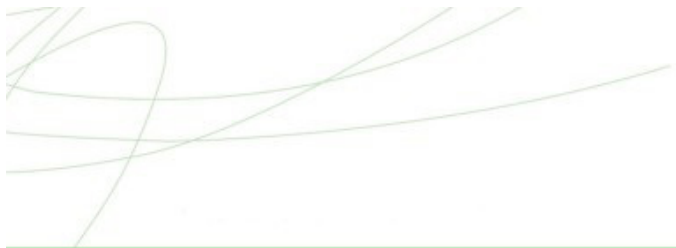
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Følg med på energibruken i boligen

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1972

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 92

Ant. etg. med oppv. BRA: 5

Detaljert vegger: Nei

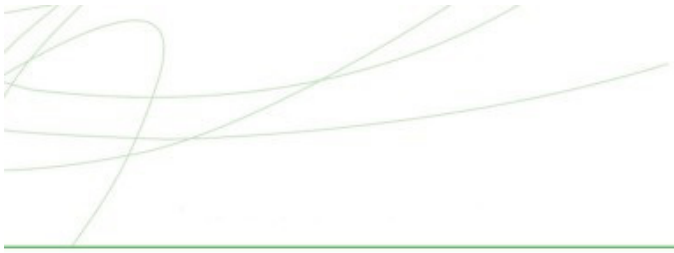
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Loddefjordveien 26
Postnr/Sted: 5171 LODDEFJORD
Bolignr: H0302
Dato: 09.11.2022 9:22:35
Energimerkenr: 641e8689-e443-4992-9315-996c567489d4

Gårdsnr: 124
Bruksnr: 36
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 139727460

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

ORDENSREGLER FOR LYDERHORN BORETTSLAG

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

1. RO OG ORDEN

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

2. BANKING/BORING/STØY

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

3. ALTANER OG BALKONGER

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

4. LEK/OPPHOLD/OPPBEVARING

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

5. RENHOLD/BOSS

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

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

6. DYREHOLD

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

7. MONTERING AV DIVERSE PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM

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

8. PARKERING

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

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

9. SKADE/ERSTATNING

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

10. ANNET

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

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

Vedtekter

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

tilknyttet
OBOS Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om - og innkalling til - generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

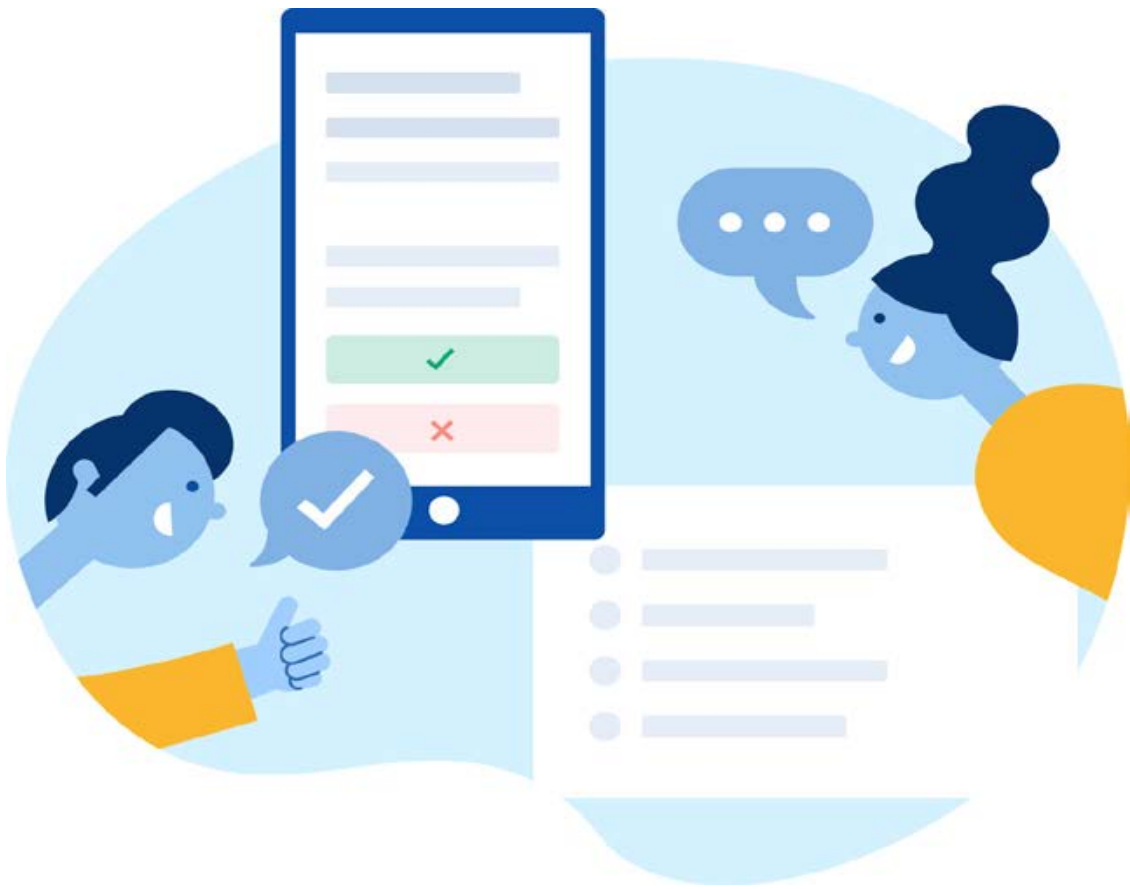
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Årsmøte 2022

Lyderhorn Borettslag

31. mai 2022

Selskapsnummer: 6124

Velkommen til årsmøte i Lyderhorn Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

31. mai 2022 kl. 18:00, i Huset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Godtgjørelse til styret
4. Godtgjørelse til andre tillitsvalgte
5. Utbedring av parkering
6. Bytte ut OBOS
7. Nytt valg av HELE styret
8. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Lyderhorn Borettslag

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap.pdf
 - 2. OBOS Gir tilbake.pdf
-

Sak 3

Godtgjørelse til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for perioden 2020/2021 har vært:

Styreleder: Kr. 64735,-
Nestleder: Kr. 42849,-
Styremedlem: Kr. 29964,-
Fast møtende vara: Kr. 12156,-

Møtegodtgjørelse for styremedlemmer kr. 800,-

Styrets innstilling

Fast honorarene indeksreguleres perioden 2021/2022 iht KPI 2021 som var på 5,3%:

Styreleder: Kr. 68166,-
Nestleder: Kr. 45120,-
Styremedlem: Kr. 31552,-
Fast møtende vara: Kr. 12800,-

Møtehonorerer for styre forblir uendret.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes, totalt honorar for hele styret kr 347142

Sak 4

Godtgjørelse til andre tillitsvalgte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til tillitsvalgte for perioden 2020/2021 har vært:

Tillitsvalgt:

Blokktiltitsvalgt: Kr. 7540,-

Møtegodtgjørelse kr. 800,-

Valgkomiteen: Medlemmer i valgkomiteen kr. 500,- pr. møte

Styrets innstilling

Fast honorarene indeksreguleres perioden 2021/2022 iht KPI 2021 som var på 5,3%.

Blokktiltitsvalgt: Kr. 7940,-

Møtehonorerer for tillitsvalgt og valgkomite forblir uendret.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes, totalt honorar for andre tillitsvalgte kr 61480

Sak 5

Utbedring av parkering

Forslag fremmet av:

Ove Winsjansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjøre grøntarealer mellom parkering om til parkering.

Styrets innstilling

Styret mener det ikke skal tas av grøntareal til parkering på det nåværende tidspunkt. Enhver utvidelse av parkeringsplasser i Lyderhorn Borettslag er søknadspliktig siden alle utkjørsler vil bli mot kommunal vei. Styret ønske å høste erfaring av siste endring av parkeringsreglene før ytterlige tiltak iverksettes. Derfor innstiller styret på at forslaget ikke tas til følge.

Forslag til vedtak

Gjøre grøntarealer mellom parkering om til parkering.

Sak 6

Bytte ut OBOS

Forslag fremmet av:

Ove Winsjansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bli kvitt OBOS til fordel for et selskap som behandler oss som vi skal, og ikke en gullgruve til bygging av bybanestopp leiligheter.

Styrets innstilling

Styre hadde en grundig gjennomgang av dette i 2020 og 2021. Lyderhorn borettslag er et medlemsborettslag og kan ikke bare melde seg ut av OBOS. Og forretningsførsel er samla sett ikke noe mer gunstig hos de som vi har hente inn tilbud hos tidligere. OBOS deler også ut av overskuddet som vi som OBOS borettslag vil nyte godt av. Vi får ca 500 pr boenhet til miljøtiltak i borettslaget. Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge og at vi fortsatt bruker OBOS på forretningsførsel.

Forslag til vedtak

Bli kvitt OBOS til fordel for et selskap som behandler oss som vi skal, og ikke en gullgruve til bygging av bybanestopp leiligheter.

Sak 7

Nytt valg av HELE styret**Forslag fremmet av:**

Ove Winsjansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Da vi ikke fikk muligheter i fjor til å velge bort, og sette inn alternativ til styremedlemmer, er det på din plass med et skikkelig valg. Er ikke bra med sikret plass som i fjor.

Styrets innstilling

Da valget på Generalforsamlingen i 2021 ble utført ihht Borettslagsloven og på en lovlig og gyldig måte, innstiller styret på at forslaget ikke tas til følge og at valget på årets Generalforsamling går som planlagt.

Forslag til vedtak

Nytt valg av hele styret

Sak 8

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørg Ljones
Innstilt av valgkomiteen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Sørheim
Innstilt av valgkomiteen
- Maichel Sundsbø
Innstilt av valgkomiteen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Alise Marion Thunes
Innstilt av valgkomiteen
- Arsim Ajeti
Innstilt av valgkomiteen

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Eldbjørg Amundsen
Innstilt av valgkomiteen
- Reidun Sørheim
Innstilt av valgkomiteen
- Tommy Askvik Olsen

Innstilt av valgkomiteen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Björg Ljones	Loddefjordveien 30
Nestleder	Maichel Sundsbø	Loddefjordlien 8
Styremedlem	Jan-Rune P. Bang Hansen	Hetlevikåsen 204
Styremedlem	Marthe Dorthea Jarlind	Loddefjordlien 4
Styremedlem	Helge Bjarthe Sørheim	Loddefjordlien 12
Varamedlem	Alise Marion Thunes	Loddefjordveien 24
Varamedlem	Arsim Ajeti	Loddefjordveien 32

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Eldbjørg Amundsen	Loddefjordveien 24
Marthe Dorthea Jarlind	Loddefjordlien 4
Varadelegert	
Helge Bjarthe Sørheim	Loddefjordlien 12

Valgkomiteen

Eldbjørg Amundsen	Loddefjordveien 24
Tommy Askvik Olsen	Loddefjordveien 28
Reidun Sørheim	Loddefjordlien 12

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Lyderhorn Borettslag

Borettslaget består av 506 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Lyderhorn Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951437468, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Loddefjordveien 4 - 12
 Loddefjordveien 14
 Loddefjordveien 16 - 22
 Loddefjordveien 24
 Loddefjordveien 26 - 32
 Loddefjordveien 34
 Loddefjordveien 36 - 44
 Loddefjordlien 2-14

Gårds- og bruksnummer:

123	124	247
124	36	

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Lyderhorn Borettslag har tre ansatte. Daglig Leder, vaktmester og renholdsarbeider. Styret er ikke kjent med skader eller ulykker i perioden. Arbeidsmiljøet ansees å være godt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

Styrets arbeid

Av saker styret har arbeidet med kan nevnes:

- Valg av leverandør etter anbudsrunde, og oppstart utskifting av ødelagte vinduer.
- Vask impregnering av Lavblokkene og Punkthusene.
- Nytt kravspekk og anbudsrunde anleggs gartnere.
- Rens av ventilasjonssystemet i hele borettslaget.
- Møter med Bergen Kommune angående parkering i kommunal vei.
- Etablering av sensor overvåkning av fukt i grunnmur og tak – Tek-Zence.
- Utarbeidet en 10 års vedlikeholdsplan ifbm Tek-Zence.
- Utskifting av lysarmaturer i fellesområder - LED.
- Skiftet begge bossnedkast i Loddefjordlien.
- Gjennomført forprosjekt for utskifting av heiser i høyblokkene.
- Gjennomført anbudsrunde og valg av Bredbånd(Fiber) og TV leverandør.
- Etablerte nye sandfangkummer og ny OV rør ifbm vannproblematikk bak tverrblokka.
- Byttet strømleverandør for fellesstrøm i borettslaget (ikke varmesentralen).
- Jobbet med reetablering av gamle «Ta Vare På» som nå vil hete «Nærmiljøgruppa SAMMEN».
- Satt opp Hjertestarter i borettslaget.
- Nye parkeringsregler og nytt system for registrering av biler istedenfor kort.
- Innhentet pristilbud og etablert serviceavtale på garasjeportene i Lien.
- Vannproblematikk i Loddefjordlien mot Bergen Kommune.
- Strøsandkasser på utsatte plasser.
- Tilfluktsrom – avklare ansvar og plikt som borettslaget har.

I tillegg til dette er det utført løpende vedlikehold.

Styret har avholdt 12 styremøter på mail, Teams og fysisk, siden forrige ordinære generalforsamling.

I Loddefjordutvalget er Lyderhorn Borettslag representert med Jan-Rune Bang Hansen som har ledervervet i utvalget.

I tillegg har styret og administrasjonen hatt møter med OBOS Stor-Bergen, BIR, Eviny, Danske Bank, Bergen Kommune og andre utenforstående firma.

Styret har deltatt på kurs, hovedsakelig i regi av OBOS Stor-Bergen. Dette for å holde seg oppdatert mht lover og regler, samt motta impulser fra tillitsvalgte i andre borettslag.

Beboerne er blitt informert via hjemmeside, VIBBO, oppslagstavler i inngangspartiene (papir og digitalt) og skriv i postkassene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 27 985 246.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd til lekeplass kr 450 000 fra Bergen Kommune og kr 235 500 fra OBOS.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 22 903 111.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lekeplass/uteområder og ventilasjonsrens.

Resultat

Årets resultat på kr 4 258 841 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 3 795 101 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 260 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Bergen kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 5 400 000.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Energikostnadene for 2022 er budsjettet til kr 500 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 1 435 000. Forventet premieendring er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lyderhorn Borettslag.

Lån

Lyderhorn Borettslag har lån i Husbanken og Danske Bank. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret til OBOS er budsjettet til kr 506 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Budsjett ble vedtatt og fastsatt før ekstraordinær generalforsamling 23.03.2022. Vedtatt låneopptak kr 50 millioner for heisutskiftning og tilhørende arbeid er derfor ikke med i budsjettet for 2022.*

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lyderhorn Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 4.258.841. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 22.04.2022

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire

Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 558 150	5 267 771	6 558 150	3 795 101
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 258 841	8 893 500	7 814 261	6 123 496
Tilbakeføring av avskrivning	16	53 958	49 800	49 800	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-87 348	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	55 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-58 461 217	-7 623 344	-6 841 000	-3 515 000
Innsk. øremerk. bankkto		-4 977 283	-29 576	0	0
Uttak øremerk. bankkto		1 450 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 763 049	1 290 380	1 023 061	2 608 496
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 795 101	6 558 150	7 581 211	6 403 597
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		7 038 996	9 322 265		
Kortsiktig gjeld		-3 243 894	-2 764 115		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 795 101	6 558 150		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	27 240 396	27 237 396	27 234 000	27 233 996
Innbetalinger		0	13 715	0	0
Andre inntekter	3	744 850	99 000	0	130 000
SUM DRIFTSINNEKTER		27 985 246	27 350 111	27 234 000	27 363 996
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 448 409	-1 687 211	-2 000 000	-2 402 200
Styrehonorar	5	-326 588	-270 852	-271 000	-330 000
Avskrivninger	16	-53 958	-49 800	-49 800	0
Revisjonshonorar	6	-22 620	-22 390	-22 600	-23 300
Andre honorarer		-69 820	-71 832	-72 000	-72 000
Forretningsførerhonorar		-493 620	-560 935	-493 621	-506 000
Konsulenthonorar	7	-156 898	-93 924	-100 000	-115 000
Kontingenter		-105 158	-101 400	-101 400	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-9 173 503	-4 250 458	-5 160 000	-5 260 000
Forsikringer		-1 234 885	-958 176	-1 185 000	-1 435 000
Kommunale avgifter	9	-4 992 041	-4 935 014	-5 016 000	-5 400 000
Andre anlegg	10	-100 543	-136 574	-50 000	-90 000
Energi/fyring		-570 675	-303 834	-450 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 989 711	-1 954 424	-1 955 000	-2 050 000
Andre driftskostnader	11	-2 164 682	-1 661 523	-1 716 318	-1 974 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-22 903 111	-17 058 346	-18 642 739	-20 263 000
DRIFTSRESULTAT		5 082 135	10 291 765	8 591 261	7 100 996
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	27 309	31 709	0	0
Finanskostnader	13	-850 603	-1 429 974	-777 000	-977 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-823 294	-1 398 265	-777 000	-977 500
ÅRSRESULTAT		4 258 841	8 893 500	7 814 261	6 123 496
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 258 841	8 893 500		

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	86 536 744	86 536 744
Tomt		5 090 020	5 090 020
Leiligheter/lokaler	15	87 933	87 933
Andre varige driftsmidler	16	83 192	49 802
Øremerkede bankinnskudd	24	7 896 342	4 369 059
SUM ANLEGGSMIDLER		99 694 230	96 133 557
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		0	101 433
Forskuddsbetalte kostnader		554 566	690 756
Energiavregning	21	1 067 675	512 701
Håndkasse		2 500	0
Driftskonto OBOS-banken		5 296 415	7 917 227
Driftskonto OBOS-banken II		32 024	29 706
Skattetrekkskonto OBOS-banken		44 777	44 567
Sparekonto OBOS-banken		12 294	11 768
Innestående i Danskebank		14 637	0
Innestående i Nordea		14 107	14 107
SUM OMLØPSMIDLER		7 038 996	9 322 265
SUM EIENDELER		106 733 226	105 455 822
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 507 * 100		50 700	50 700
Opptjent egenkapital		18 831 556	14 572 715
SUM EGENKAPITAL		18 882 256	14 623 415
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	72 230 975	75 692 192
Borettsinnskudd	18	12 160 100	12 160 100
Annen langsiktig gjeld	19	216 000	216 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		84 607 075	88 068 292

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		2 517 332	621 714
Skyldige offentlige avgifter	20	88 148	91 011
Påløpte renter		35 200	55 137
Påløpte avdrag		419 029	1 517 115
Annen kortsiktig gjeld	22	184 186	479 139
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 243 894	2 764 115

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	106 733 226	105 455 822
---------------------------------	--------------------	--------------------

Pantstillelse	23	191 481 855	155 507 855
Garantiansvar		0	0

Bergen, 21.04.2022
Styret i Lyderhorn Borettslag

Bjørge Ljones /S/

Jan-Rune P. Bang Hansen /S/ Marthe Dorthea Jarlind /S/

Helge Bjarthe Sørheim /S/

Maichel Sundsbø /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	24 601 968
TV/bredbånd	1 987 296
Renhold	707 136
Innbetalt leie fra tidligere år	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	27 302 400

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-56 700
TV/bredbånd	-3 912
Renhold	-1 392
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	27 240 396

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	3 000
Nøkler	800
Tilskudd fra OBOS	253 500
Tilskudd fra Bergen Kommune	450 000
Utleie Grendahuset	37 550
SUM ANDRE INNTEKTER	744 850

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-978 471
Påløpte feriepengar	-127 111
Fri bil, tlf etc.	-3 576
Bompenger	-176
Naturalytelser speilkonto	3 576
Arbeidsgiveravgift	-222 963
Pensjonskostnader	9 524
Pensjonskostnader innskudd	-91 232
AFP-pensjon	9 811
O/U premie (ikke arb.giveravg)	168
Yrkesskadeforsikring	-3 122
Gruppeliv/ulykke	-9 596
Personalforsikring	-7 316
Gaver til ansatte	-6 283
Arbeidsklær	-21 644
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 448 409

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 326 588.

I tillegg har styret fått dekket blomster, møtemat, div. bevertning og styre konferanse for kr 48 011, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 620.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 981
Sweco Norge AS	-77 948
Adi Rådgiving AS	-7 031
New Generation Communication	-23 438
HeisKonsulent AS	-26 250
SUM KONSULENTHONORAR	-156 898

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 202 607
Drift/vedlikehold VVS	-346 974
Drift/vedlikehold elektro	-252 947
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 336 138
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-5 688
Drift/vedlikehold heisanlegg	-413 639
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 706
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-753 248
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-784 974
Egenandel forsikring	-69 999
Kostnader dugnader	-584
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 173 503

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 390 600
Vann- og avløpsavgift	-1 906 652
Renovasjonsavgift	-1 694 789
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 992 041

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

Elektrisk energi	-38 992
Diverse kostnader: solskjerming, møbler, kaffetrakter og div. forbruksmateriell	-61 551
SUM KOSTNADER GRENDAHUS	-100 543

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-160 697
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-101 095
Diverse leiekostnader/leasing	-297 074
Verktøy og redskaper	-41 422
Telefon-/kontormaskiner	-82 991
Driftsmateriell	-34 599
Materiell som ikke inngår i tjenesten	-13 789
Lyspærer og sikringer	-5 458
Vaktmestertjenester	-218 143
Vakthold	-142 194
Renhold ved firmaer	-601 935
Snørydding	-141 926
Andre fremmede tjenester	-14 293
Kontor- og datarekvisita	-27 291
Kopieringsmateriell	-4 773
Trykksaker	-4 078
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-6 063
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 602
Andre kostnader tillitsvalgte	-48 011
Andre kontorkostnader	-8 860
Telefon/bredbånd	-2 949
Telefon, annet	-53 444
Porto	-10 689
Drivstoff biler, maskiner osv.	-9 223
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-70 659
Forsikringer/avgifter biler	-6 765
Reisekostnader	-7 155
Kontingenter	-1 500
Bank- og kortgebyr	-5 818
Velferdskostnader	-38 188
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 164 682

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 309
SUM FINANSINNTEKTER	27 309

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Danske Bank	-473 815
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-156 258
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-6 759
Renter og gebyr på lån i Nordea	-143 216
Garantiprovisjon	-7 273
Andre rentekostnader	-63 281
SUM FINANSKOSTNADER	-850 603

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1969

Gnr.123/bnr.124 M. flere

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

NOTE: 15

Vaktmesterleiligheter	87 933
SUM LEILIGHETER	87 933

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Diverse utstyr	
Tilgang 2021	24 982
Avskrevet i år	-694
	24 288
Ballbinge	
Tilgang 2013	498 000
Avskrevet tidligere	-448 200
Avskrevet i år	-49 799
	1
Hagemøbler	
Kostpris	66 647
Avgang 2021	-4 281
Avskrevet i år	-3 465
	58 901
Lydanlegg år 2006 Symra Kino	
Tilgang 2010	21 556

Avskrevet tidligere	-21 555	1
Søppelforbrenningsanlegg		
Tilgang 1999	2 750 000	
Avskrevet tidligere	-2 749 999	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		83 192
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-53 958

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Danske Bank

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-55 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 530 000	
		-53 470 000

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2002	-34 150 000	
Nedbetalt tidligere	13 721 850	
Nedbetalt i år	1 667 175	
		-18 760 975

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2009	-44 955 755	
Nedbetalt tidligere	42 742 688	
Nedbetalt i år	2 213 067	
		0

Nordea Bank Norge ASA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,37 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-30 328 574	
Økning 2016	-10 000 000	
Økning 2017	-19 844 228	
Nedbetalt tidligere	7 121 828	
Nedbetalt i år	53 050 975	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-72 230 975

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-12 160 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 160 100

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-216 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-216 000

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-44 777
Skyldig arbeidsgiveravgift	-43 371
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-88 148

NOTE: 21**BRENSELREGNSKAP**

Akkumulert underdekning pr. 31.12. 2020	512 701
Innbetalt åkonto	-6 344 681
Olje	101 433
Strøm / drift	6 798 222
SUM BRENSELREGNSKAP	1 067 675

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som er påløpt pr. 31.12. 2021

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

Det foretas ikke avregning, men åkontoinnkrevningen kan justeres.

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-127 110
Påløpte kostnader - Fortum	-57 076
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-184 186

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 160 100
Garasjeinnskudd	216 000
Pantelån	72 226 684
Påløpte avdrag	419 029
TOTALT	85 021 813

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 24**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret og daglig Leder har kontor i Loddefjordveien 26B med kontortid mandag til fredag kl. 0800-15.30.

Daglig Leder har telefon 92998733, og e-post post@lyderhornbrl.no. Se Lyderhorn Borettslags hjemmeside på www.lyderhornbrl.no for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatte retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Asbjørn Træland ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Loddefjordveien 26B og er åpent hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 15.30. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 45964549. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Orientering om borettslagets drift

Det er inngått en del avtaler/kontrakter:

- Ny anleggsgartneravtale med Svein Boasson AS.
- Ny avtale med Telia om bygging av fiber nett og leveranse av TV/bredbånd.
- Avtale med Heiskonsulenten om prosjektledelse i heisprosjektet
- Avtale med VestPark og digital løsning UNUM
- Avtale med Posten og PostNord om pakkebokser
- Avtale med Fortum på felles strøm i borettslaget(ikke varmesentralen)

HMS/Internkontroll

Dette blir ivare tatt i.h.h.t. HMS-modul som er levert gjennom OBOS. Denne modulen inneholder egne sjekklister for vårt borettslag. Sjekkrunder blir utført av vaktmester og Daglig Leder, og eventuelle feil og mangler blir utført fortløpende. Borettslagets virksomhet påfører ikke det ytre miljø med unødvendige belastninger.

Arbeidsmiljø

Borettslaget har p. t. 3 ansatte: En vaktmester, en daglig leder og en renholder. Det har ikke vært personskader eller ulykker i 2021. Det har vært avholdt personalmøter.

Kameraovervåking

Den har fungert etter intensjonen, og det er kun enkelttilfeller av hensetning av gjenstander i vestibyle kjeller. Flere beboere i borettslaget, og utenfor borettslaget, har mottatt gebyr for ulovlig hensetning av boss ved returpunktene.

Huset

Huset er i bruk av beboere til ulike private tilstelninger. Det brukes også til husmøter for de enkelte blokker. De aktivitetene som har vært er plantedag. Grunnet korona pandemien har det vært sterkt redusert utleie av Huset.

Loddefjordutvalget

Styret har deltatt i Loddefjordutvalget. I Loddefjordutvalget har styremedlem i Lyderhorn Borettslag ledervervet. Formålet med utvalget er å arbeide for et best mulig bomiljø i Loddefjord, gjennom samarbeid mellom medlemmene i utvalget. I tillegg skal utvalget være en høringsinstans ovenfor offentlige myndigheter og private aktører, for å ivareta interessene til beboerne i lagene som er representert. De jobber med de sakene som omhandler flere av borettslagene eller eierseksjonssameier, og som vanskelig lar seg løse innenfor et enkelt lag.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos Daglig Leder.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89520018. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2017	Rørfornyng	
2014 - 2014	Ventilasjonsanlegg	Rengjøring av kanaler høsten 2014
2020	Høyblokkene	Vask og impregnering/couting
2020	Høyblokkene	Skifte av postkasser
2021	Lekeplass/sosiale soner	Oppgradering/Fornyng
2021	Lavblokkene og punkthusene	Vask og impregnering/couting



Ditt boligselskap
har mottatt støtte
fra OBOS gir
tilbake

OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt 97 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Vedlegg 2

30 av 33

[Les mer på obos.no/gront-obos](https://obos.no/gront-obos)

OBOS Gir tilbake.pdf



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for [antall år] år foreslås:

Bjørg Ljones Loddefjordveien 30

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Maichel Sundsbø Loddefjordlien 8

Helge Sørheim Loddefjordlien 12

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jan Rune Bang-Hansen Hetlevikåsen 204

Marthe Dorthea Jarlind Loddefjordlien 4

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Alise Marion Thunes Loddefjordveien 24

2. Arsim Ajeti Loddefjordveien 32

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

[Navn] [Adresse]

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

[Navn] [Adresse]

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Tommy Askvik Olsen Loddefjordveien 28

Reidun Sørheim Loddefjordlien 12

Eldbjørg Amundsen Loddefjordveien 24

I valgkomiteen for Lyderhorn Borettslag

Eldbjørg Amundsen
Tommy Askvik Olsen
Reidun Sørheim

Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 31.05.22

Selskapsnummer: 6124 **Selskapsnavn:** Lyderhorn Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

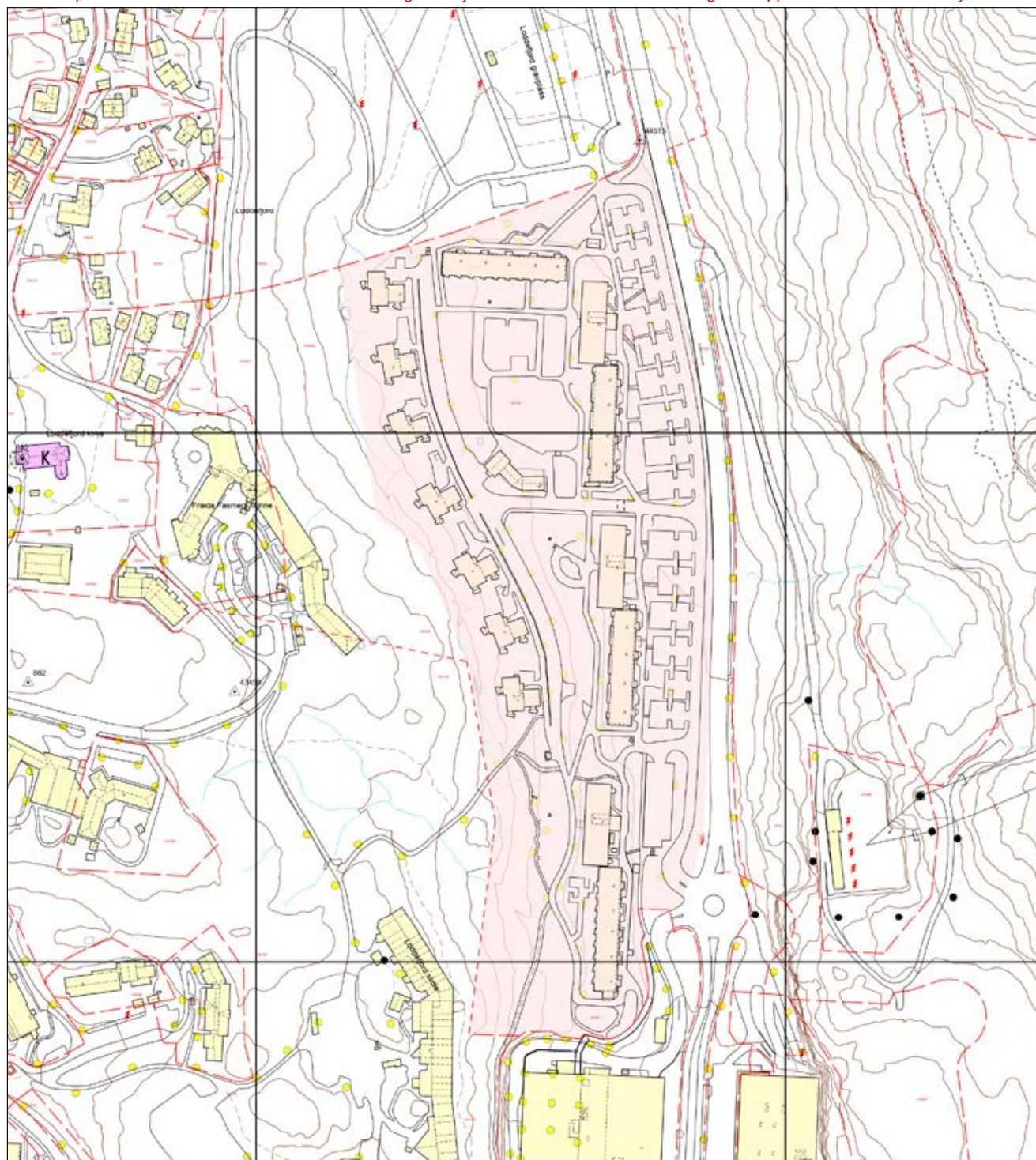
Dato: 27.10.2022

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

Adresse: <adresse>



Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



- | | | | |
|--|--|--|--|
|  Eiendomsgrense - sikker |  Registrert tiltak anlegg |  Allé |  Mast |
|  Eiendomsgrense - usikker |  Kulturminne |  Hekk |  Skap |
|  Bygning |  Gangveg og sti |  EL belysningspunkt |  Høydekurve |
|  Registrert tiltak bygg |  Traktorveg |  EL Nettstasjon |  Fastmerker |
|  Fredet bygg |  InnmåltTre |  Ledning kum | |



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/36
Utlistet 28.10.2022

Om rapporten

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

- *gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *reguleringsplaner under arbeid*

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår
260303076	Grunneiendom	0	Ja	69785,8 m ²	Usikker	Hjelpelinje vegkant, Noen fiktive grenser	Ja

Dekningsgrad

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40490000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORDDALEN FELT 1	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.07.1970		74,8 %
40490003	31	LAKSEVÅG. GNR 123, LODDEFJORD, LYDERHORN BORETTSLAG	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.11.1999	199902561	13,9 %
15900000	30	LAKSEVÅG. GNR 122, 123 OG 124, LODDEFJORD SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.06.2002	199803545	8,8 %
3280013	31	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180, LODDEFJORD, ENDRING FELT 6	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.11.1994	190140379	1,6 %
15905000	32	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD SENTRALE DELER FELT 4	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.09.2005	200407640	0,5 %
3280000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.11.1972		0,4 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
3280013	510 - Høyspenningsanlegg	0,2 %
15900000	640 - Frisiktsone	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
70000000	34	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180 MFL., LODDEFJORDÅSEN	202220589	15,8 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Hensynssoner i kommunedelplan

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

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	202220469	100,0 %
65680000	21	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LODDEFJORD	202220520	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
66020000	35	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180, FRIEDA FASMERS MINNE, TJENESTEYTING	202220583
18630000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 3 MFL., LODDEFJORD ØST FELT 13, LYDERHORNSLIEN SØR	200407605
7690000	30	LAKSEVÅG. VESTRE INNFARTSÅRE, YTRE DEL	190810080
3285201	31	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 24, 101, 127, 157 OG 158, LODDEFJORD SØR, DEL AV FELT 7, ENDRING AV BEGYGGELSESPLAN	
3281000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124	

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
124/189	9511113-11	Påbygg	Kjøpesenter varehus	Igangsettingstillatelse	09.07.2021	202119517

Andre opplysninger

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



BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans areadel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny areadel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



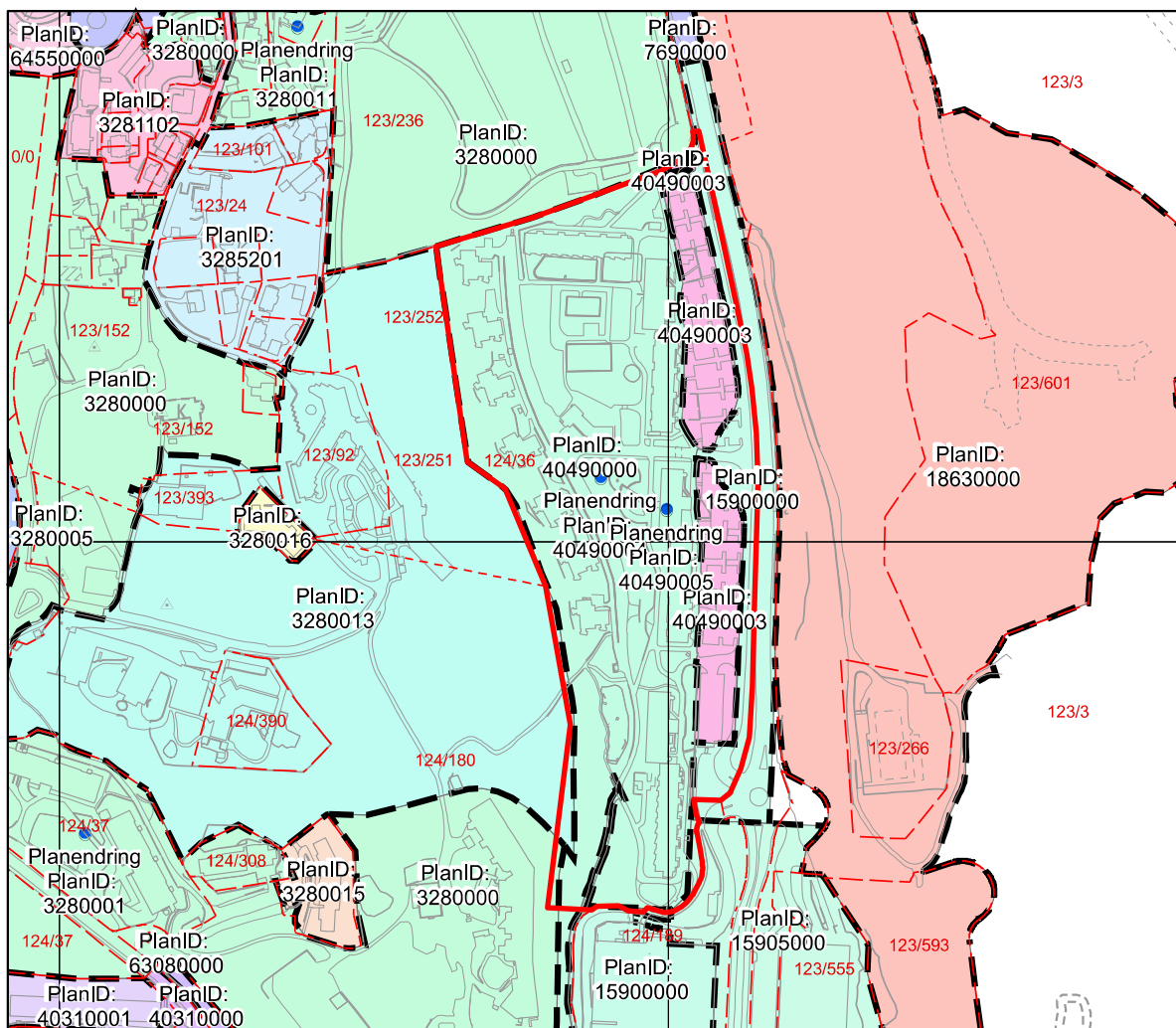
N

Adresse: Loddefjordveien 26 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
15900000, 15905000, 3280000, 3280013, 40490000, 40490003

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 40490000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 28.10.2022

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

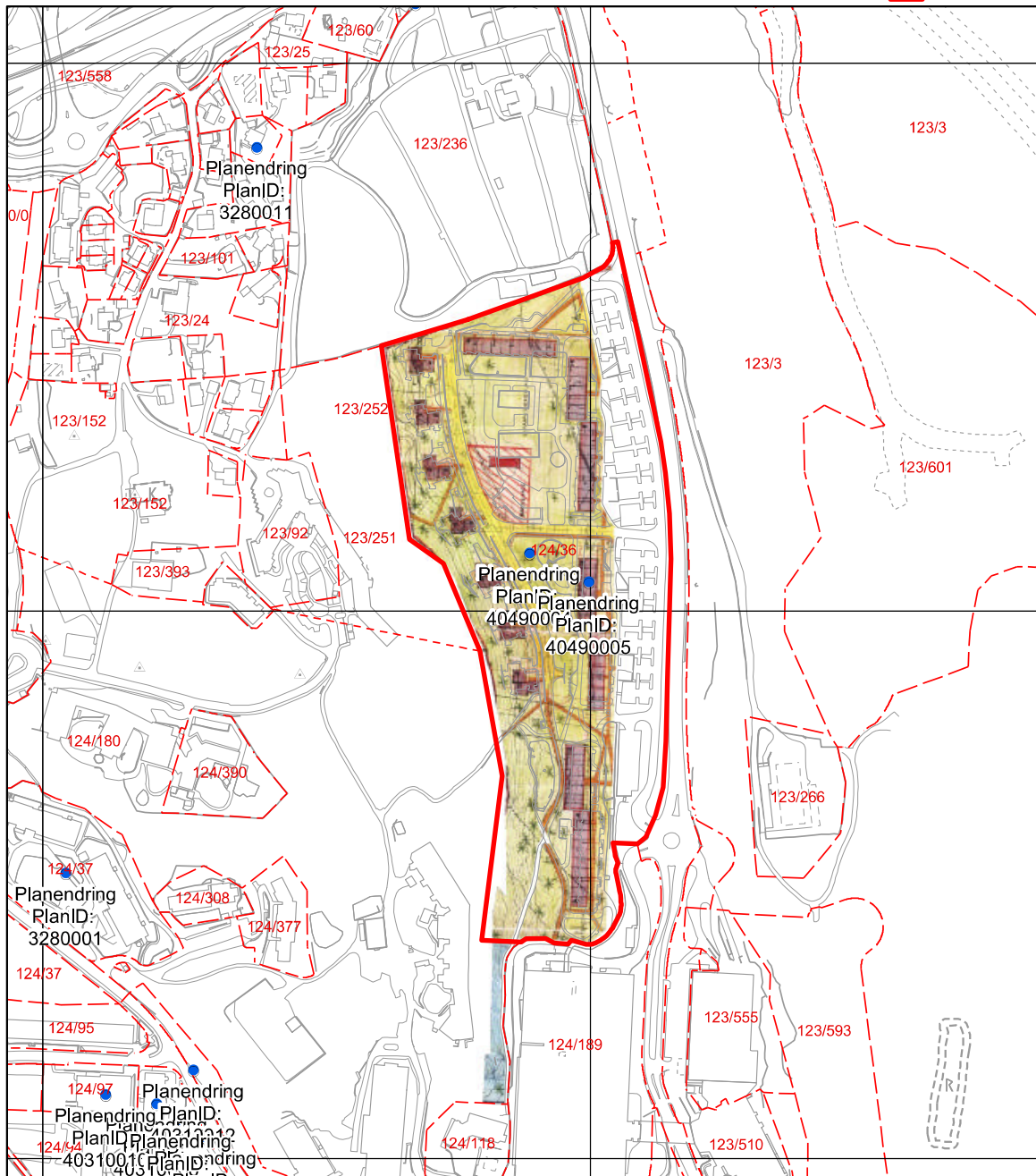
Adresse: Loddefjordveien 26 m.fl.

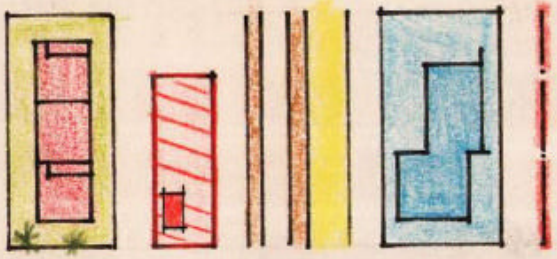
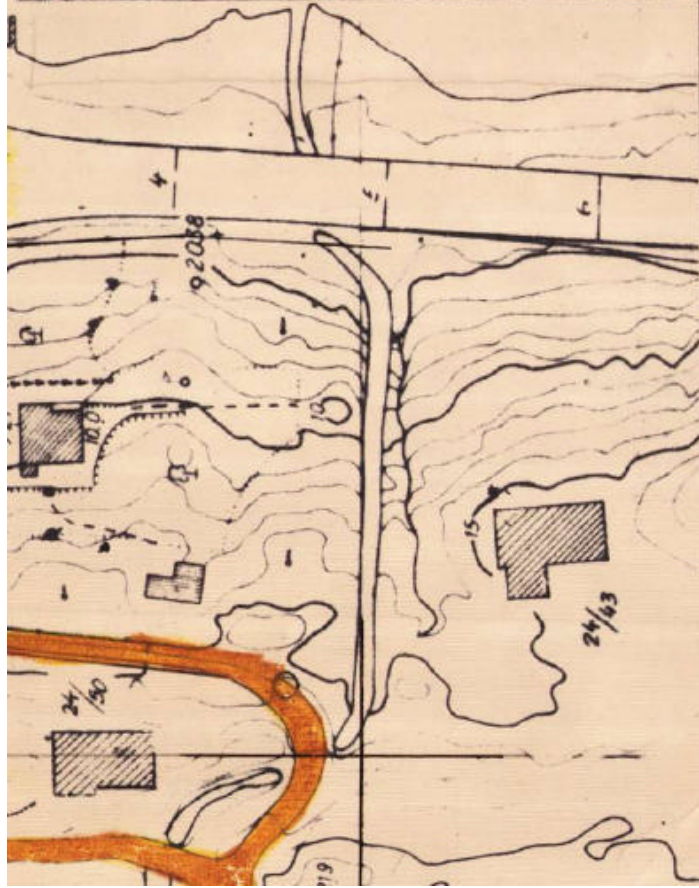


OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

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

 Eiendomsmarkering





BOLIGOMRÅDE -
OFF. INSTITUSJON.
(BARNEHAGE)
FELLES GANGVEGER.
OFF. VEGER M/FORTAD.
MERKANTILT OMRADE.
REGULERINGSGRENSE.

INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	NAVN
C		HUSPLASERING, INNKJØRSEL, HUSHØIDER, PARKERING	HL 3.10.69
B		ENDRING AV HUSPLASERING OG PARKERING	HL 10.5.69

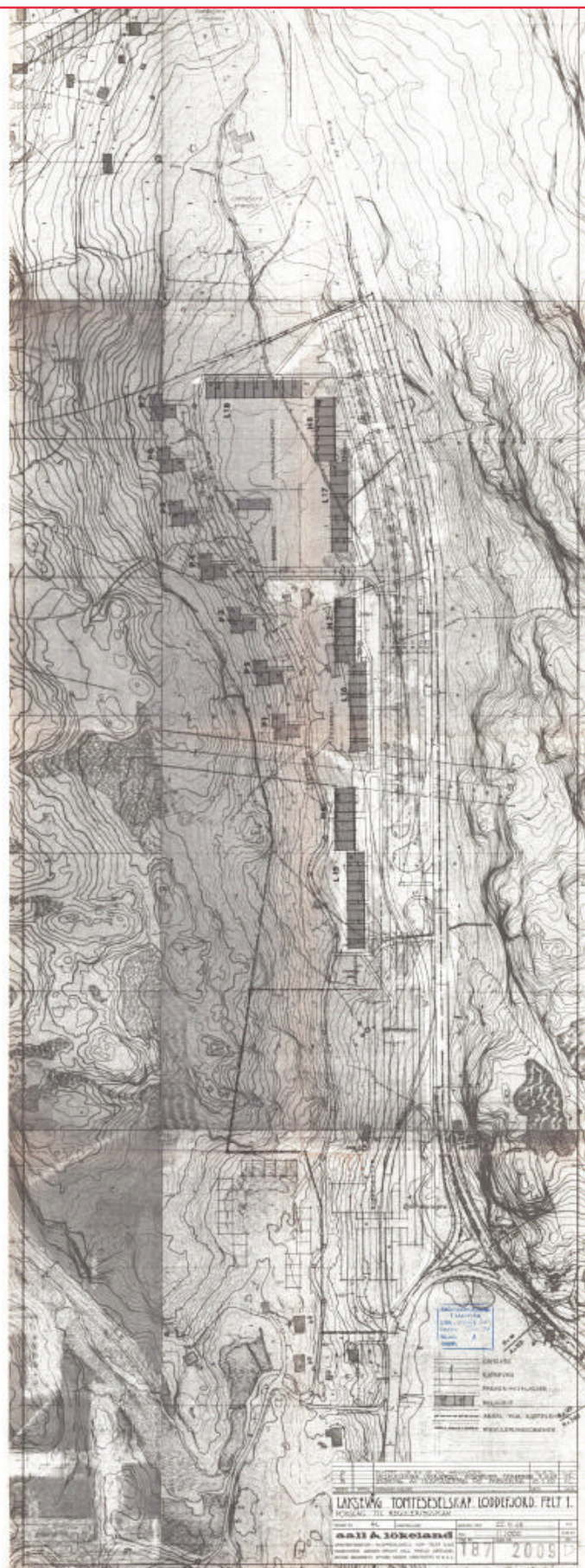
LAKSEVÅG TOMTE SELSKAP. LODDEFJORD. FELT 1.
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

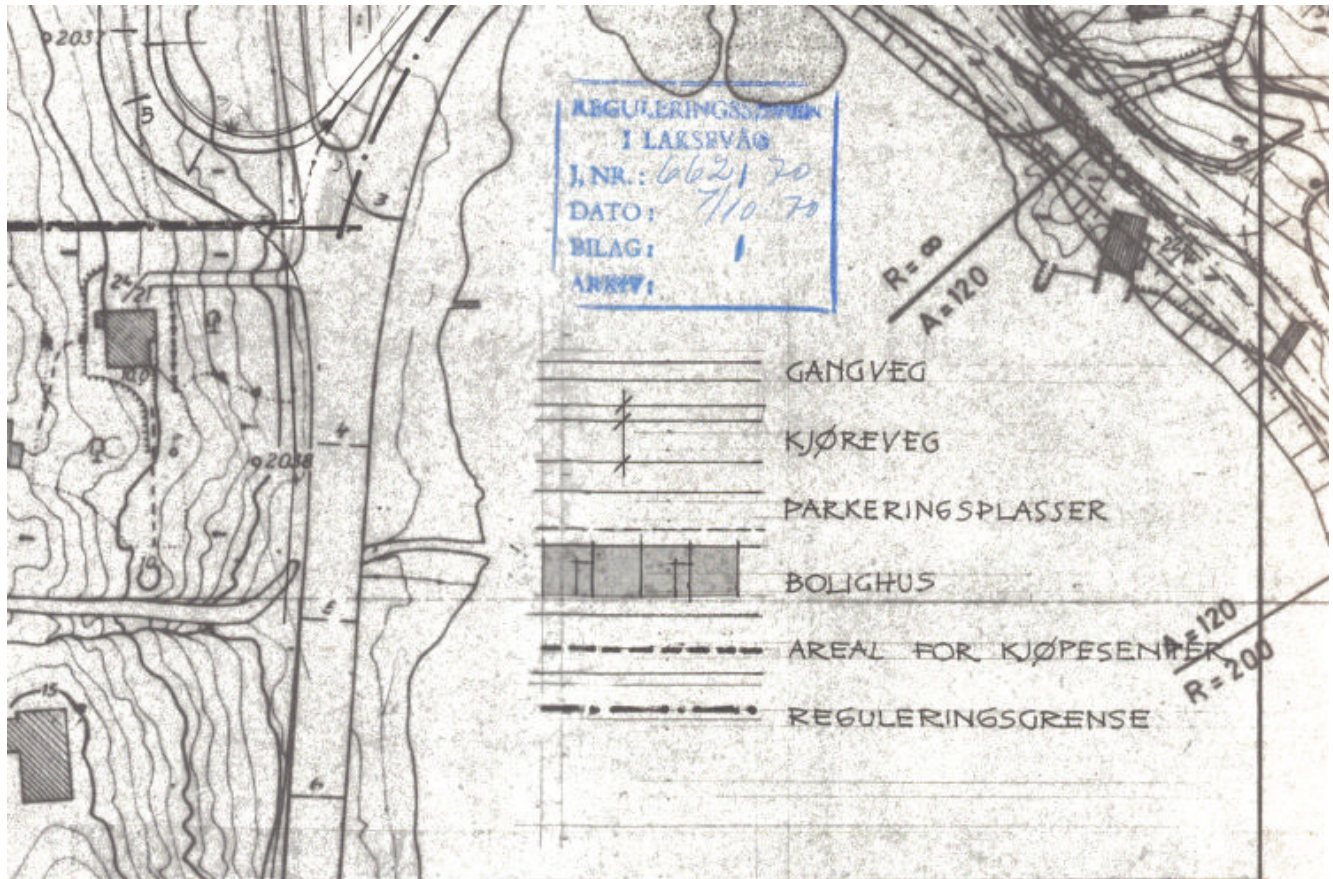
TEGNET AV	HL	KONTROLLERT	BERGEN, DEN	22.4.68	A 2
			MAL	1:1000	0,25 m ²
			SAK NR	TEGN NR	REV
			R-4.49.00.00		

aall & løkeland
ARKITEKTKONTOR - KLOPPEDALSVEI 5 - HOP - TELEF. 72 437
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND,
OIVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M.N.A.L.



Navn:LAKSEVÅG. GNR 123, LODDEFJORD, PLASSERING AV LAVBLOKK L16 OG PUNKTHUS H7 MFL.





D		FLYTTET L15. H6. OG DIV. GANGVEIER	31.3.70	HL
C		HUSPLASERING, INNKJØRSEL, HUSHØIDER, PARKERING	3.10.69	HL
B		ENDRING AV HUSPLASERING OG PARKERING	10.5.69	HL
INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

LAKSEVÅG TOMTESELSKAP. LODDEFJORD. FELT 1. FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

TEGNET AV	HL	KONTROLLERT	BERGEN, DEN	22.4.68	A 2
aall & løkeland		MAL	1:1000		0,25 m ²
		SAK NR.	TEGN. NR.	REV.	
		187	2009	D	

ARKITEKTKONTOR — KLOPPEDALSVEI 5, - HOP - TELEF. 72 437
 INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND,
 ØIVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M. N. A. L.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 28.10.2022

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

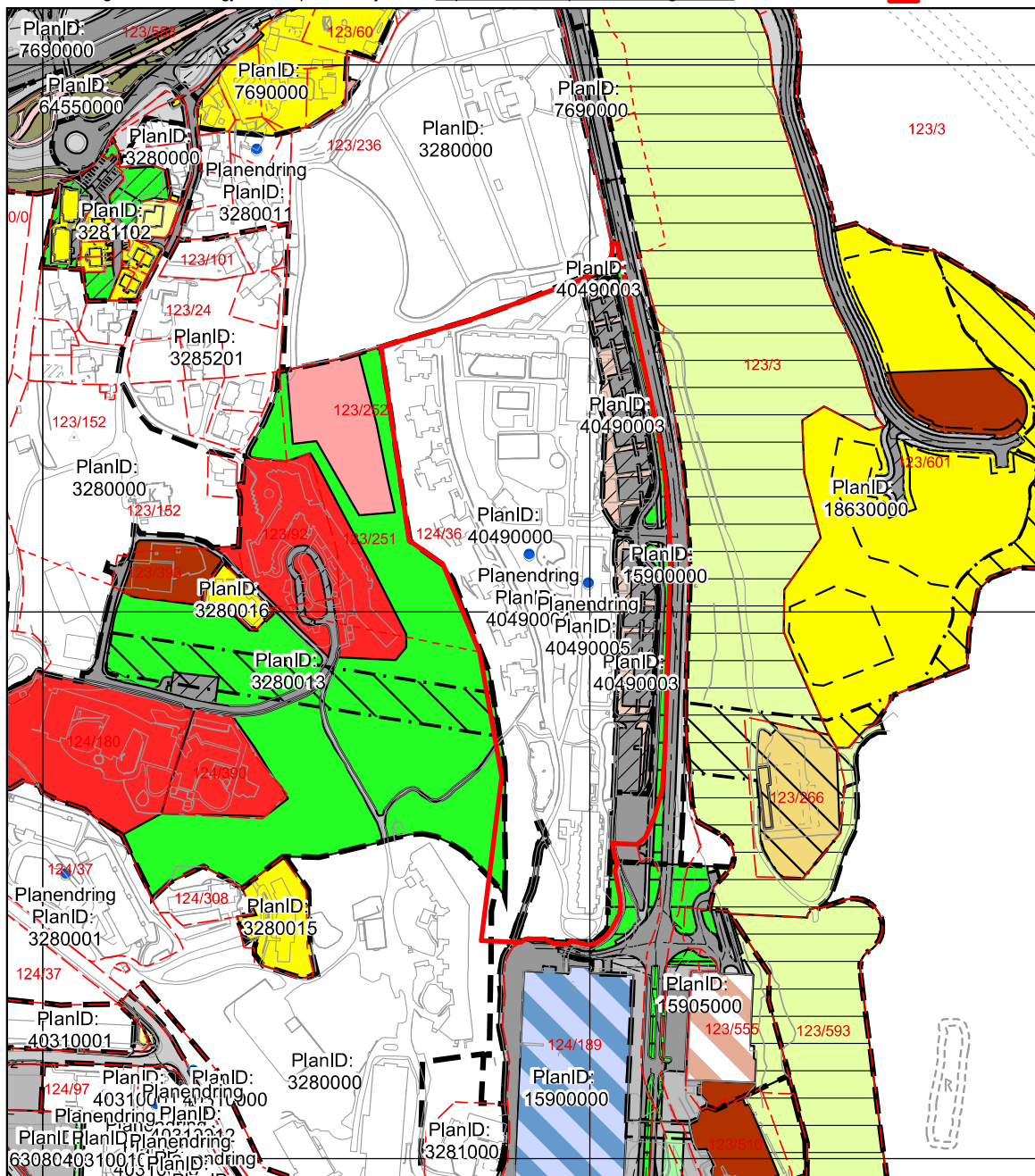
Adresse: Loddefjordveien 26 m.fl.



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

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

● Planendring

Juridisklinje

-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1225 - Regulert parkeringsfelt
-  1227 - Regulert støyskjerm
-  1228 - Regulert støttemur
-  1252 - Bru
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

-  510 - Høyspenningsanlegg
-  540 - Rasfare
-  640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

-  Sikringsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Garasjer i boligområder
-  Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
-  Område for særskilt angitt allmenntilleggsformål
-  Allmenntilleggsformål barnehage
-  Allmenntilleggsformål forsamlingslokale (grendehus mv.)
-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gang- / sykkelveg
-  Gangveg
-  Torg
-  Parkeringsplass
-  Kollektivanlegg (for buss og drosje)
-  FRILUFTSOMRÅDER
-  Park
-  Turveg
-  Privat vei
-  Friluftsområde (på land)
-  Grav- og urnelund
-  Klimaveronsone
-  Annet spesialområde
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntareal
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Forretning / Kontor
-  Annet kombinert formål

Reguleringsplan §12-6



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 28.10.2022

Arealplan-ID: 65270000

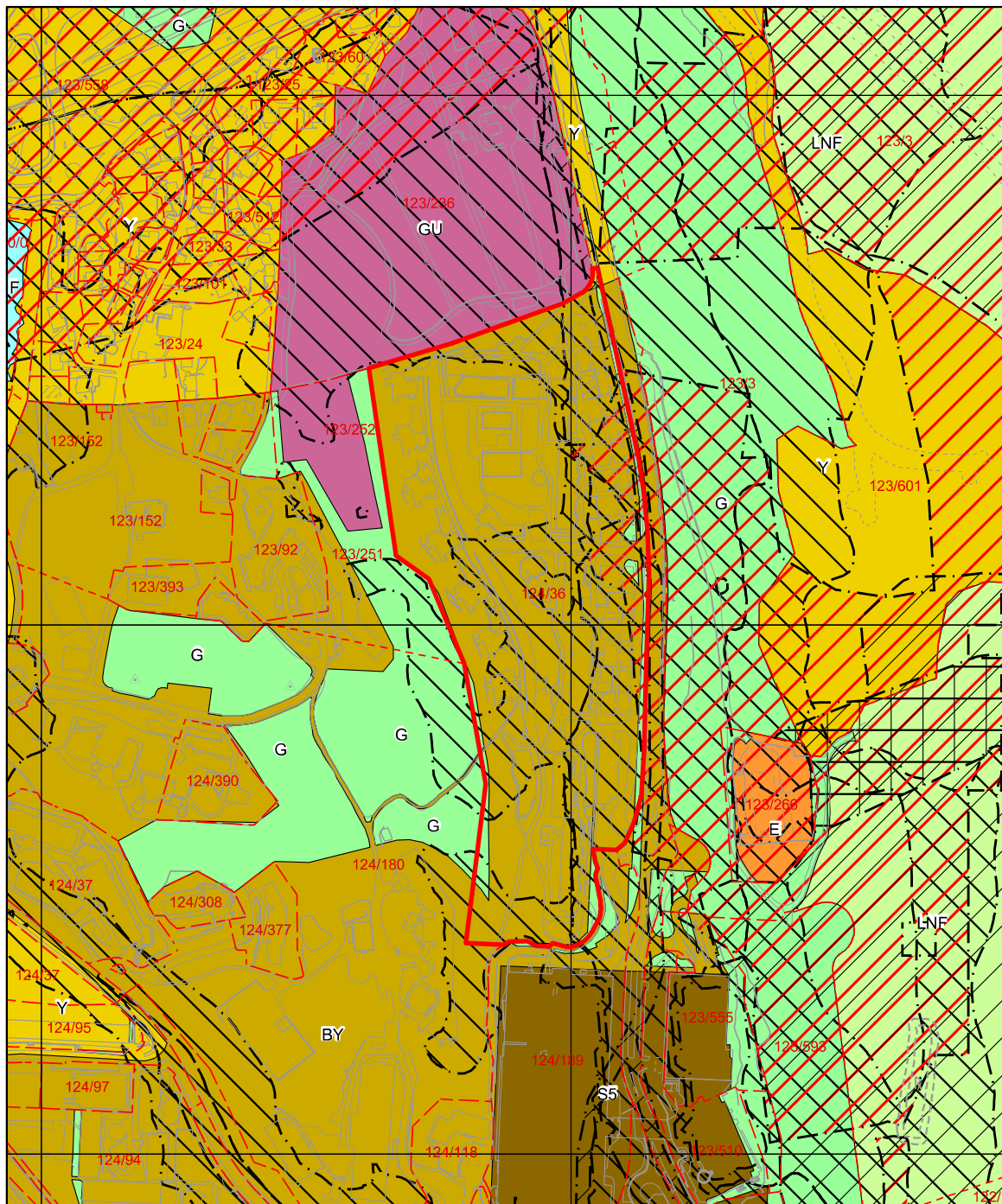
Gnr/Bnr/Fnr: 124/36/0/0

Adresse: Loddefjordveien 26 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

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



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

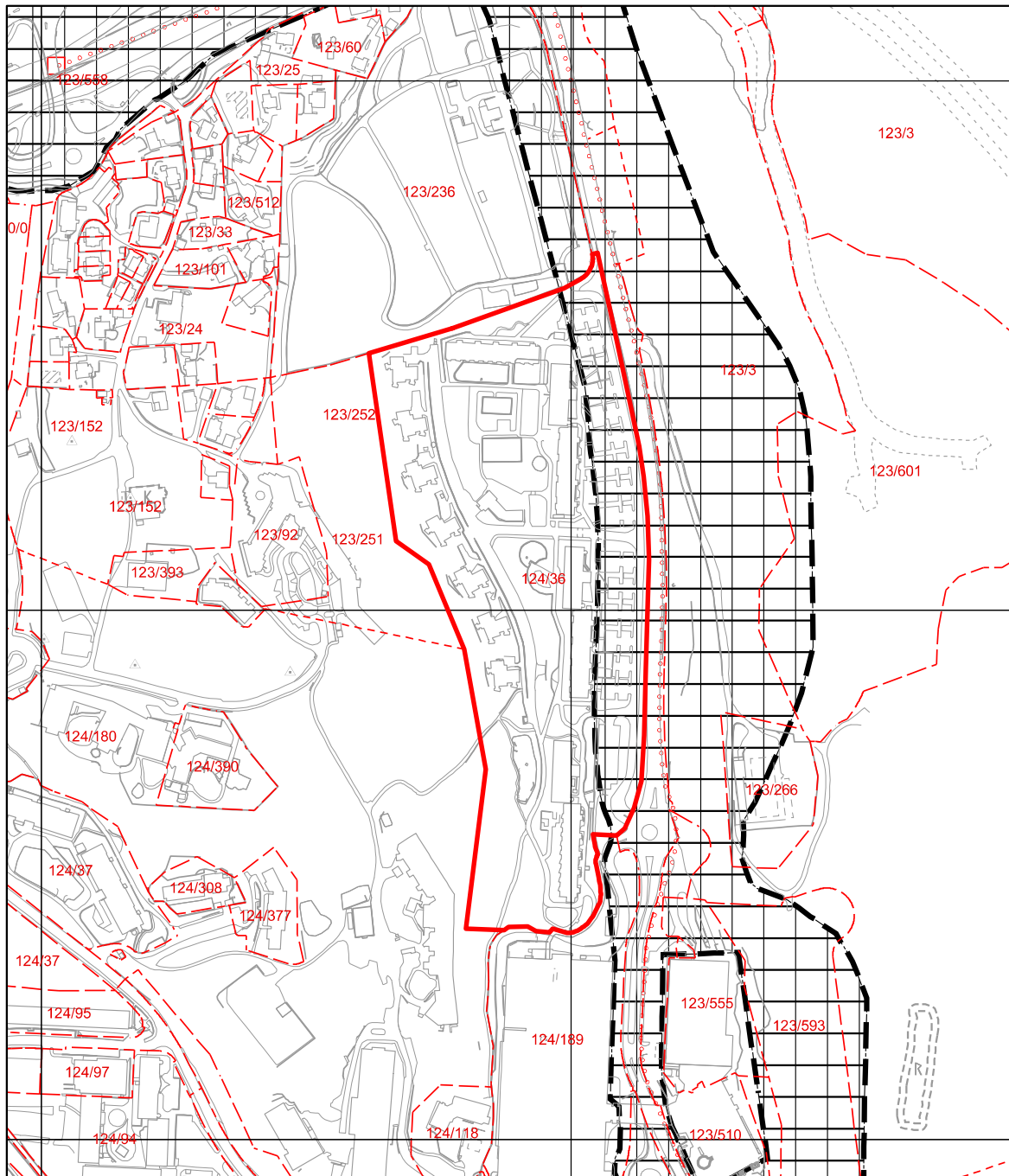
Arealplan-ID: 61800000

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

Adresse: Loddefjordveien 26 m.fl.



☐ Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan



Vegkryss fremtidig



Kommunedelplangrense



Sykkelveg, fremtidig



Kdp Båndleggingssone



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Skadedyr

Vi hjelper deg hvis du får skadedyr eller insekter som veggdyr, kakerlakker, stökkmaur m.m. i boligen din. Med Super innboforsikring tar vi hånd om hele denne prosessen for deg.

Husforsikring

Vår standard husforsikring sikrer hjemmet ditt ved brann, vannskader, innbrudd m.m. Forsikringen kan oppgraderes til superdekning hos If.

Verdibevis

Selges eiendommen med verdibevis på bad, tak eller drenering, vil du ved kjøp av boligkjøperpakken få dekket reparasjon av Våtrom, Yttertak og Drenering hvis det er utett. Verdibeviset er gyldig i fire år forutsatt at kunden til enhver tid har boligen forsikret i If.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Til deg som skal kjøpe bolig

Hva må du passe på som kjøper?

Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.

Du kan ikke reklamere på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

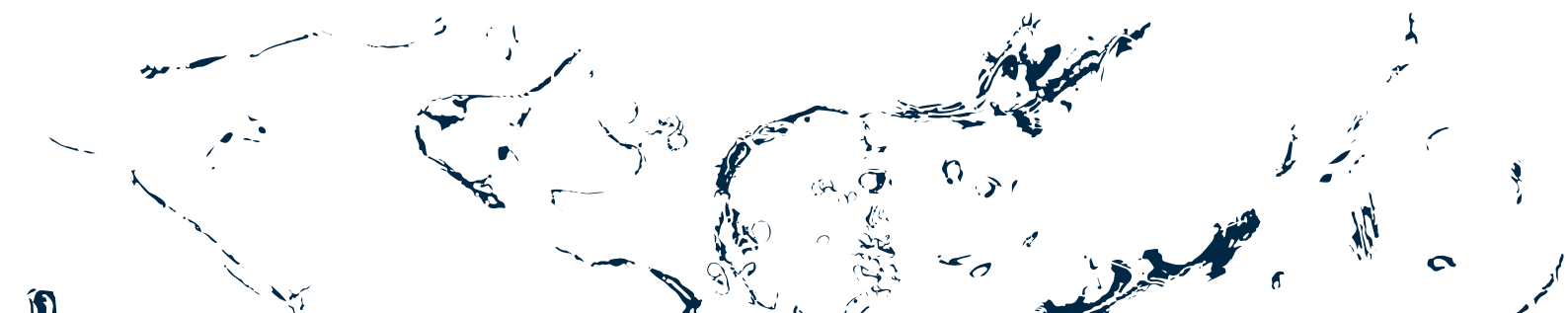
Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vårt fundament

Vårt fundament er designet for at meglerne våre skal sikre kundetilfredshet, og prestere på høyt nivå ved hvert boligsalg.

1. Se muligheter
2. Skap vinnere
3. Vær fryktløs
4. Tenk positivt
5. Ta ansvar
6. Se fremover
7. Vær tilpasningsdyktig
8. Vær stolt
9. Motarbeid misunnelse
10. No bullshit-policy



Følg kontorene våre på sosiale medier

Facebook

nordic bolig bergen
nordic bolig sogndal
nordic bolig skien

Instagram

@nordicbergen
@nordicsogndal
@nordicskien



NORDIC

nordicbolig.no