DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Loddefjordveien 14

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Loddefjordveien 14, 5171 LODDEFJORD

BERGEN kommune

gnr. 124, bnr. 36

Andelsnummer 210

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 29.07.2026 **Rapportdato:** 20.08.2026 **Oppdragsnr.:** 19983-1776 **Eiendomsverdi ref nr:** FH8652

Autorisert foretak: Hordatakst - Odd Vallestad AS **Sertifisert Takstingeniør:** Odd Vallestad

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Hordatakst - Odd Vallestad AS

Innehaver Odd Vallestad har drevet som takstmann siden 2001
og er autorisert medlem i Nito og Norsk Takst.

Foretaket har opparbeidet seg en god posisjon i markedet og har en god kundemasse blant privatpersoner, eiendomsmeglere, finansinstitusjoner, advokater, Statens vegvesen og ulike kommuner i landet. Takstfirmaet har som målsetting å ha kundene i fokus. Kunder som kontakter oss skal føle seg trygge på at de blir sikret punktlighet og kvalitet.

Gjennom samarbeid med ulike takstfirma sikres kunnskaper om markedet og kvaliteten på utførte takstoppdrag. Dersom vi ikke har mulighet til å utføre et oppdrag skal vi hjelpe kunden med å finne noen som kan bistå.



Rapportansvarlig



Odd Vallestad

odd@hordatakst.no

997 99 507

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Informasjon om borettslaget
Organisasjonsnummer: 951437468
Navn/foretaksnavn: LYDERHORN BORETTSLAG
Gnr 124 Bnr 36 - andelsnummer: 210
Lyderhorn Borettslag består av til sammen 507 leiligheter.

Aktuell leilighet:
Andelsleilighet i 10-etg.
Adkomst til leiligheten via felles heis.
Leiligheten består av entre, kjøkken, bad/vaskerom, stue, 1 soverom og bod.
Innglassert balkong på 7,6 m² med utgang fra stue.

Rapporter som gjelder leiligheter (aksje, andel eller seksjon) er rapporten begrenset til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholds ansvar som seksjons eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/ andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur/ såle/ fundamenter av betong.

Fasader:
Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning og fasadeplater.

Taktekking:
Flat takkonstruksjon.
Tekket med takbelegg.

Vinduer og dører:
Vinduer med isolerglass i pvc og trekarmer.
Ytterdør: Finert brann og lydklassifisert entredør m/kikkehull.
Altandør: Malt tredør med felt av isolerglass.

Altan/terrasse:
Vestvendt innglasset balkong på 7,6 m² med utgang fra stue.
Innglasset balkong er oppført i stålprofiler/betong.
Front er oppført i stålprofiler og glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat.
Veggene er med malte plater og mdf plater.
Himlingen er med malte plater.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av betong.

Innvendige dører:
Formpresset dørblad i trekarmer.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Baderomsplater på vegger og takplater i himling.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft til våtrom via spalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med kjøkkenvask i stål
Inneholder kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.

Avløpsrør:
Avløpsledninger av støpejern og plast

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk i leiligheten tilknyttet sentralanlegg.
Tilluft via luftespalter i vindu.
Leiligheten har ventilasjon i henhold til eldre forskrifter.

Sentralvarme.
Leiligheten har en radiator i stue, via felles anlegg/fjernvarme.
Varmtvann fra fellesanlegg er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

Elektrisk anlegg:
Sikringskapet i felles gang.
Automatsikringer.
Digital strømmåler.
Opplyst at det er varme i gulv på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

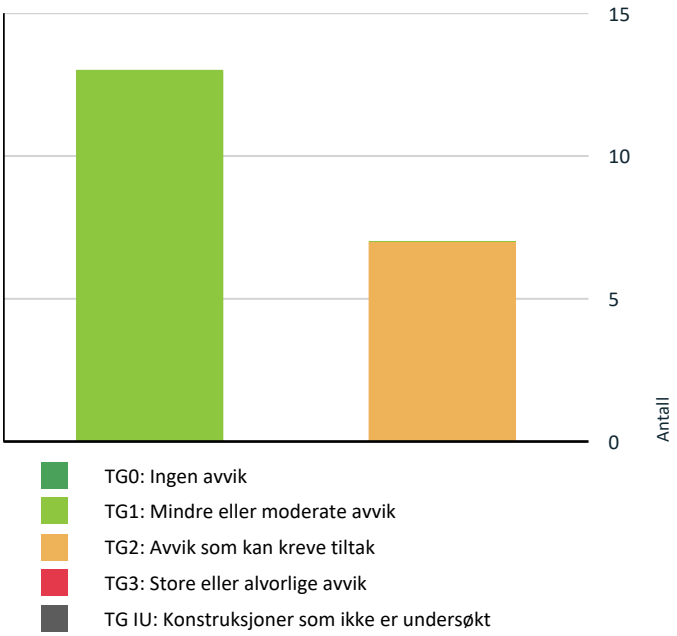
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 10 Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 10 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 10 Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 10 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Vedlikehold
Normalt ettersyn og vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i pvc og trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Generelt vedlikehold.
Merk at eldre vinduer krever mer og
jevnlig vedlikehold frem til evt. utskifting.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør: Finert brann og lydklassifisert entredør m/kikkehull.
Altandør: Malt tredør med felt av isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt innglasset balkong på 7,6 m² med utgang fra stue.
Innglasset balkong er oppført i stålprofiler/betong.
Front er oppført i stålprofiler og glass.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat.

Tilstandsrapport

Innbo og løsøre er ikke flyttet på under befaring.
På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet,
og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater:
Veggene er med malte plater og mdf plater.
Himlingen er med malte plater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet,
og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bygningen har etasjeskille av betong.

Vurdering av avvik:
• Gulv er kontrollert med laservater.
Måling tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm. gjennom ulike rom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset dørblad i trekarmer.

VÅTROM

10 ETASJE > BAD/VASKEROM

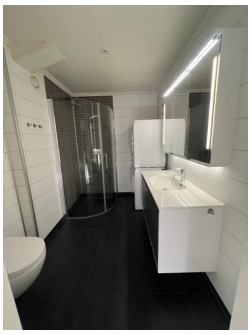
Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom:
Baderomsplater på vegger og takplater i himling.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har servant, veggmontert toalett,
dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft til våtrom via spalte under dør.

Opplyst fra tidligere salg at bad ble modernisert i 2014.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrom.

Tilstandsrapport



10 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon kan faglig god utførelse av skjulte detaljer som sluk, gjennomføringer og overgang gulv/vegg ikke bekreftes og skjulte utførelsesfeil kan ikke utelukkes

10 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har baderomsplater på vegger og takplater i himling.

10 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Bom i flis betyr at det har kommet et luftlag mellom flis og underlag.
Så lenge ikke flisen(e) er løse er det ikke umiddelbar behov for å utbedre avviket.

10 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjsonen med ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



10 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.

10 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft til våtrom via spalte under dør.

10 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, fuktmåling er utført
via inspeksjonsluke på bad.
Ingen unormale fuktverdier ble registrert.

KJØKKEN

10 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med kjøkkenvask i stål
Inneholder kjøl/fryseskap, induksjonstopp,
stekeovn og microbølgeovn.

Opplyst fra tidligere salg at kjøkken ble montert i 2016.
Kjøkkeninnredningen med normal brukslitasje iht. alder.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport



10 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.



WITAPEX TAPPEVANNSYSTEM

RØRLEGGERFIRMA: RØRLEGGER R. NIGARDSØY AS 6723 SVELGEN TLF. 57793590				LEVERANDØR: WIRSBO NORGE A/S STOTTUMVEIEN 7 – 1540 VESTBY TELEFON 64 95 66 00. TELEFAKS 64 95 31 20			
KALDVANNS-KURSER				VARMTVANNS-KURSER			
KURS NR.	AVN PÅ TAPPESTED	RØR-DIMENSJON	BEMERKNING	KURS NR.	AVN PÅ TAPPESTED	RØR-DIMENSJON	BEMERKNING
1	Tilførsel	18		1	Tilførsel	18	
2	Dusj	15		2	Dusj	15	
3	Servant bad	15		3	Servant bad	15	
4	Kjøkken	15		4	Kjøkken	15	
5	Vaskemaskin	15		5			
6	Toalett	15		6			
7				7			
8				8			
9				9			
10				10			
11				11			
12				12			
13				13			
14	WC 1. Jeste	15					

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av støpejern og plast

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering, vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i leiligheten tilknyttet sentralanlegg.
Tilluft via luftespalter i vindu.
Leiligheten har ventilasjon i henhold til eldre forskrifter.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Sentralvarme.
Leiligheten har en radiator i stue, via felles anlegg/fjernvarme.
Varmtvann fra fellesanlegg er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringskapet i felles gang.
Automatsikringer.
Digital strømmåler.
Opplyst at det er varme i gulv på bad.

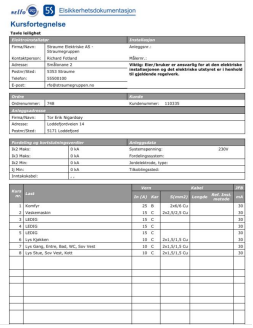
Vurdering av avvik:

• Da det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år, anbefales det alltid en utvidet el-kontroll av elektrisk anlegg.

Konsekvens/tiltak

• Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.




Elsikkerhetsdokumentasjon

Kursfortegnelse

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

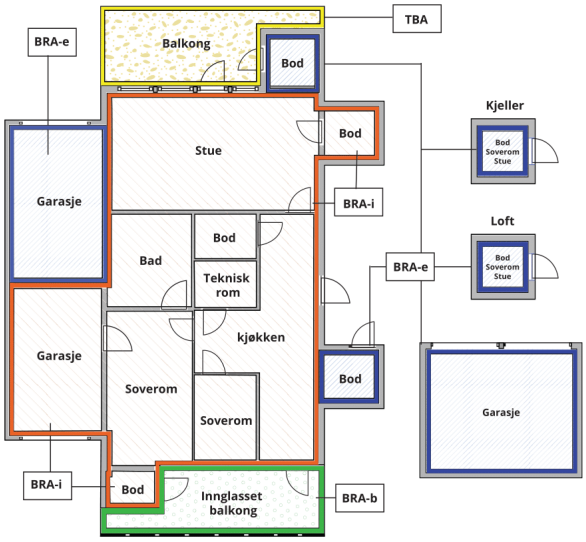
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
10 Etasje	65		8	73	
Kjeller		3		3	
SUM	**65**	**3**	**8**		
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
10 Etasje	Entré, stue, kjøkken, bod, soverom, bad/vaskerom, bod 2		Innglasset balkong
Kjeller		Bod i fellesareal	

Kommentar

Areal er beregnet etter egne stikkmål tatt med laser innvendig på befaringsdagen.

(BRA-i)
Ca arealer av rom:
Gang: 6 m².
Bad/vask: 5,3 m².
Kjøkken: 8,8 m².
Bod 1,4 m².
Stue: 21,5 m².
Soverom: 11,4 m².
Bod 4,8 m².

(BRA-b)
Innglassert balkong på 7,6 m²

(BRA-e) Eksternt bruksareal :
Opplyst at leiligheten har en ekstern bod på 2,8 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Hordatakst - Odd Vallestad AS
Leirbakken 8
5382 SKOGSVÅG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2026	Odd Vallestad	Takstingeniør
	Mikael Arntsen Bergh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	124	36		0	69785.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Loddefjordveien 14

Hjemmelshaver
Lyderhorn Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H1004/LYDERHORN BORETTSLAG	951437468	H1004		Bergh Mikael Arntsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
210

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Loddefjord.
Gangavstand til Vestkanten kjøpesenter med de fleste servicetilbud/ fasiliteter, treningssenter, badeland, bowling og ishall. Kort vei til skole, barnehage.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.
Nærhet til turterreng med gode muligheter til fritidsaktiviteter.

Adkomstvei

Adkomst til eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Opplyst at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Opplyst at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomtearealet er felles for borettslaget.
Opparbeidet med veier, gangveier, grøntareal og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.07.2026	Egenerklæringsskjema er utfylt av eier.	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	
2	21.08.2026	
3	16.09.2026	Revidert 16.09.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Hordatakst - Odd Vallestad AS
Leirbakken 8
5382 SKOGSVÅG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Loddefjordveien 14, 5171 LODDEFJORD

22 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Loddefjordveien 14	Loddefjordveien 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2016

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Januar 2017 til i dag

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Bergh, Mikael Arntsen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre og Sølvkre. Jeg tok kontakt med Daglig Leder i Lyderhorn borettslag. Da fikk jeg utlevert feller. Det ble satt ut feller i alle rom som det ble senere påvist at det var kommet Skjeggkre og Sølvkre i fellene. Jeg tok kontakt med Cytox i Bergen, som har samarbeid med Lyderhorn Borettslag. Jeg sendte over bilder på mail til Cytox. Etter avtale kom de og satt inn gift i leiligheten slik at skade dyrene skulle forsvinne. Jeg har ikke sett noen flere skade dyr etter at saneringen var gjort.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Borettslaget har blitt enige om på møte i mai 2026 at borettslaget trenger en rehabilitering og felleskostnader og fellesgjeld vil øke.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Borettslaget har blitt enige om på møte i mai 2026 at borettslaget trenger en rehabilitering og felleskostnader og fellesgjeld vil øke.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 70708199

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Mikael Arntsen Bergh	**2026-07-22**

Identification

Mikael Arntsen Bergh

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6124
LYDERHORN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LYDERHORN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tilførsel i vedtektene
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i LYDERHORN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller Helge Minge til Møteleder

Forslag til vedtak

Helge Minge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6124 Lyderhorn Borettslag Revisors beretning 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. Årsmelding 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 625 458,-.

Styret foreslår en økning av honorar på 5% for Styremedlemmer og Blokktillitsvalgte. Honorarene vil da se slik ut:

- Styreleder: kr 90 541,-
- Nestleder: kr 59 931,-
- Styremedlem: kr 41 909,-

- Vara: kr 17 002,-
- Blokktillitsvalgt: kr 9 580,-

Møtehonorar forblir uendret på dagens nivå. Dvs:

- kr. 500,- pr møte for valgkomiteen.
- Kr. 800,- pr husmøte for blokktillitsvalget.
- Kr. 1000,- pr styremøte for styremedlemmer.
- Kr. 800,- pr møte for andre møter som styremedlemmer stiller i.

Samlet utgjør dette fordelingen på honorarer:

- Samlet honorar til Styret: Kr 542 801,-
- Samlet honorar til Blokktillitsvalgte: Kr. 76 657
- Samlet honorar til Valgkomiteen Kr: 6 000,-

Samla sett har styremedlemmer hatt 269 møtedeltakelser i siste styreår.

Styrets innstilling

Styret foreslår å sette samla honorargodtgjørelse til kr. 625 458,- inkl 5% økning av styrehonorar og blokktillitsvalt honorar.

Forslag til vedtak

Samla honorar godtgjørelse settes til kr. 625 458,-

Sak 7

Tilførsel i vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget har hatt flere forsikringssaker som skylde dårlig vedlikehold på hvitevarer(oppvaks maskin, vaskemaskin osv) og gamle vann armaturer. Skader som oppstår må dekkes av bygningsforsikringen. Når andelseier selv har skyld i dette grunnet mangel på vedlikehold, så må felleskapet dekke kostnaden med egenandel nå. Vanlig praksis i veldig mange borettslag og sameier er da at andelseier selv må dekke egenandelen. Pr i dag på kr. 12 000,-. For å kunne ha myndighet til å kreve dette av andelseier, må vi ha et regelverk som gir borettslaget tillatelse til det. Derfor ønskes det et punkt inn i vedtektene om forsikring.

Styrets innstilling

Styret foreslår følgende punkte ført inn i vedtektene under Punkt **5 Vedlikehold**,

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt:
(7) Selv om borettslagets forsikring brukes ved skade, skal styret pålegge andelseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor andelseiers ansvar.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å skrive inn i vedtektene tekst ihht styrets innstilling.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Helge Bjarthe Sørheim

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marit Irene Hagen-Svendsen
- Odd Birger Henriksen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elise Arnheim
- Therese Eide

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Til generalforsamlingen i Lyderhorn Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyderhorn Borettslag som viser et overskudd på kr 943.628. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

HORDALAND REVISJON 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 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 4. mai 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

LYDERHORN BORETTSLAG
ORG.NR. 951437468, KLIENTNR. 6124

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-497 191**	**-644 755**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		943 628	1 558 799
Tilbakeføring av avskrivning	17	284 331	293 025
Fradrag for gjennomført påkostn.		-17 354 443	-40 950 869
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-531 708	-33 699
Tillegg for nye langsiktige lån	19	141 132 176	34 270 983
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-122 420 202	-3 148 587
Innsk. øremerk. bankkto		-3 702	-15 593
Uttak øremerk. bankkto		0	8 173 505
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 050 080**	**147 564**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 552 890**	**-497 191**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 367 367	10 667 784
Kortsiktig gjeld		-2 814 476	-11 164 975
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 552 890**	**-497 191**

LYDERHORN BORETTSLAG
ORG.NR. 951437468, KLIENTNR. 6124

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	35 114 625	32 521 288	35 114 000	38 652 000
Andre inntekter	3	107 602	978 281	20 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**35 222 227**	**33 499 569**	**35 134 000**	**38 702 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 877 240	-3 295 099	-3 716 000	-3 338 200
Styrehonorar	5	-438 630	-355 296	-380 000	-550 000
Avskrivninger	17	-284 331	-293 025	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-25 346	-24 778	-26 000	-27 000
Forretningsførerhonorar		-536 725	-516 080	-578 000	-605 000
Konsulenthonorar		-1 140 877	-567 151	-940 000	-990 000
Drift og vedlikehold	7	-7 533 758	-8 004 465	-5 956 000	-4 644 390
Forsikringer		-1 355 841	-1 533 049	-1 555 000	-1 889 800
Kommunale avgifter	8	-6 837 390	-6 008 484	-7 095 000	-7 378 080
Andre anlegg	9	-66 823	-1 396 130	-70 000	-50 000
Energi/fyring	10	-607 131	-495 763	-520 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 754 092	-2 726 718	-2 850 000	-3 173 330
Andre driftskostnader	11	-4 114 453	-2 944 731	-3 299 000	-3 083 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-28 572 637**	**-28 160 768**	**-27 035 000**	**-26 329 600**
DRIFTSRESULTAT		**6 649 590**	**5 338 800**	**8 099 000**	**12 372 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	142 350	260 105	0	50 000
Finanskostnader	13	-5 848 312	-4 040 106	-6 003 000	-5 511 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 705 962**	**-3 780 001**	**-6 003 000**	**-5 461 000**
ÅRSRESULTAT		**943 628**	**1 558 799**	**2 096 000**	**6 911 400**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		943 628	1 558 799		

LYDERHORN BORETTSLAG
ORG.NR. 951437468, KLIENTNR. 6124

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	86 536 744	86 536 744
Rehabilitering	15	58 305 311	40 950 869
Tomt		5 090 020	5 090 020
Leiligheter/lokaler	16	87 933	87 933
Andre varige driftsmidler	17	1 119 900	872 523
Øremerkede bankinnskudd		287 037	123 633
SUM ANLEGGSMIDLER		**151 426 945**	**133 661 722**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	14 540
Forskuddsbetalte kostnader		54 472	799 742
Andre kortsiktige fordringer	18	131 867	-600
Andre obligasjoner		2 500	2 500
Driftskonto OBOS-banken		1 810 787	3 875 998
Driftskonto OBOS-banken II		24 169	18 628
Kortkonto OBOS-banken		36 757	43 929
Skattetrekkskonto OBOS-banken		134 261	90 073
Innestående i andre banker		34 591	61 499
Sparekonto OBOS-banken		121 334	117 245
Sparekonto OBOS-banken II		2 016 629	5 644 231
SUM OMLØPSMIDLER		**4 367 367**	**10 667 784**
SUM EIENDELER		**155 794 312**	**144 329 506**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 507 * 100		50 700	50 700
Opptjent egenkapital		25 331 853	24 388 224
SUM EGENKAPITAL		**25 382 553**	**24 438 924**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	114 972 687	96 260 713
Borettsinnskudd	20	12 160 100	12 160 100
Annen langsiktig gjeld	21	464 495	304 793
SUM LANGSIKTIG GJELD		**127 597 283**	**108 725 606**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 084 650	7 679 577
Skyldige offentlige avgifter	22	224 156	202 440
Påløpte renter		565 086	177 649
Påløpte avdrag		0	375 171
Energiavregning	23	726 349	2 443 731
Annen kortsiktig gjeld	24	214 235	286 408
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 814 476**	**11 164 975**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**155 794 312**	**144 329 506**
Pantstillelse	25	396 526 100	146 526 100
Garantiansvar		0	0

Bergen, 02.05.2026
Styret i Lyderhorn Borettslag

Bjørg Ingeborg Ljones /S/ Helge Bjarthe Sørheim /S/ Anita Kristin Kristiansen /S/

Odd Birger Brun Henriksen /S/ Jan-Rune Patrick Bang Hansen /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.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	31 130 748
TV/bredbånd	2 841 696
Leie	79 581
Renhold	1 062 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**35 114 625**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Leie	2 800
Nøkler	14 200
UTLEIE	90 602
SUM ANDRE INNTEKTER	**107 602**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 743 235
Overtid	-223 235
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-92 284
Påløpte feriepenger	-235 214
Fri telefon	-12 165
Naturalytelser speilkonto	14 214
Arbeidsgiveravgift	-401 763
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-102 581
Gruppeliv/ulykke	-2 048
Yrkesskadeforsikring	-2 800
Kantinekostnader	-235
Andre personalkostnader	-75 893
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 877 240**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3,66 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-438 630
SUM STYREHONORAR	**-438 630**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-41 879

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-25 346
SUM REVISJONSHONORAR	**-25 346**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Diverse andre arbeider, Motho AS	-15 494
Hovedentreprenør I, Berland Bygg AS	-2 185 531
Hovedentreprenør II, Kone AS	-54 736
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 255 761**
Drift/vedlikehold bygninger	-3 341 267
Drift/vedlikehold VVS	-531 233
Drift/vedlikehold elektro	-690 564
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-257 010
Drift/vedlikehold heisanlegg	-114 576
Drift/vedlikehold brannsikring	-77 510
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-111 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-48 995
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-72 946
Egenandel forsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-647
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 533 758**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 646 914
Vann- og avløpsgebyr	-2 422 972
Renovasjonsgebyr	-2 767 504
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-6 837 390**

NOTE 9
ANDRE ANLEGG

GRENDAHUSET	
Kontorrekvisita	-3 510
Diverse (kjøkkenutstyr, vaskemiddel, toalettpapir, dekor, ol.)	-29 654
Vedlikehold	-13 284
Elektrisk energi	-20 375
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-66 823**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-607 131
SUM ENERGI / FYRING	**-607 131**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-246 249
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-58 369
Annen leiekostnad	-290 284
Håndverktøy	-102 154
Diverse utstyr	-71 677
Annet driftsmateriale	-155 052
Vaktmestertjenester	-49 427
Vakthold	-200 617
Renhold ved firmaer	-1 216 378
Snørydding	-117 496
Andre driftskostnader	-162 598
Kontor- og datarekvisita	-85 311
Trykksaker	-45 388
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-4 617
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-55 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-41 879
Andre kontorkostnader	-453 131
Telefon, annet	-44 945
Porto	-147
Drivstoff	-39 984
Vedlikehold biler/maskiner	-407 659
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-22 196
Kontingenter	-120 459
Bank- og kortgebyr	-6 156
Øreavrunding	-143
Velferdskostnader	-116 557
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-4 114 453**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 840
Renter av sparekonto i OBOS-banken	130 428
Renter bank	27
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	40
Andre renteinntekter	1 015
SUM FINANSINNTEKTER	**142 350**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-613 001
Pantegjeldsrenter	-2 246 412
Pantegjeldsrenter	-2 563 418
Pantegjeldsrenter	-423 454
Renter på leverandørgjeld	-2 028
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 848 312**

NOTE 14
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1969.
Gnr.123/bnr.124 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
REHABILITERING

Prosjektledelse, Heiskonsulenten	2 031 117
Div andre arbeider, Sol Design	185 804
Div andre arbeider, Input Interior Norway	255 961
Andre kostnader, HRP	209 211
Hovedentreprenør I, Berland Bygg	50 839 332
Hovedentreprenør II, KONE	16 596 887
Tilskudd, Husbanken	-11 813 000
SUM REHABILITERING	**58 305 311**

NOTE 16
LEILIGHETER

Vaktmesterleilighet	87 933
SUM LEILIGHETER	**87 933**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 482.

NOTE 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Infoskjermer		
Tilgang 2023	506 025	
Avskrevet tidligere	-169 234	
Avskrevet i år	-101 037	
		235 754
Parkbenker		
Tilgang 2025	157 027	
Avskrevet i år	-10 468	
		146 559
Honda Snøfreser		
Tilgang 2025	57 900	
Avskrevet i år	-14 475	
		43 425
Egholm City Ranger 2250		
Tilgang 2022	300 000	
Avskrevet tidligere	-62 500	
Avskrevet i år	-25 676	
		211 824
3 x Tab Active4 Pro 5G		
Tilgang 2023	32 136	
Avskrevet tidligere	-12 497	
Avskrevet	-9 064	
		10 575
Hagemøbler 2		
Tilgang 2023	112 300	
Avskrevet tidligere	-49 911	
Avskrevet i år	-20 796	
		41 593
Høytrykkspyler		
Tilgang 2023	113 341	
Avskrevet tidligere	-34 002	
Avskrevet i år	-20 697	
		58 642
Termokamera		
Tilgang 2023	154 099	
Avskrevet tidligere	-51 366	
Avskrevet i år	-45 659	
		57 074
Møbler Grendahuset		
Tilgang 2022	27 206	
Avskrevet tidligere	-21 160	
Avskrevet i år	-4 534	
		1 511
Norcar A7750 Traktor m/tilbehør		
Tilgang 2025	273 125	
Avskrevet i år	-16 919	
		256 206

Drone		
Tilgang 2024	33 699	
Avskrevet tidligere	-5 617	
Avskrevet i år	-9 912	
		18 171
Samsung TV 55		
Tilgang 2025	43 656	
Avskrevet i år	-5 093	
		38 563
Ballbinge		
Tilgang 2013	498 000	
Avskrevet tidligere	-497 999	
		1
Hagemøbler		
Kostpris	66 647	
Avgang 2021	-4 282	
Avskrevet tidligere	-62 365	
		1
Hjertestarter		
Tilgang 2021	24 982	
Avskrevet tidligere	-24 981	
		1
Lydanlegg år 2006 Symra Kino		
Tilgang 2010	21 556	
Avskrevet tidligere	-21 555	
		1
Søppelforbrenningsanlegg		
Tilgang 1999	2 750 000	
Avskrevet tidligere	-2 749 999	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 119 900**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-284 331**

NOTE 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatte felleskostnader	131 867
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**131 867**

NOTE 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,05 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2002	-34 150 000	
Nedbetalt tidligere	20 029 980	
Nedbetalt i år	1 161 587	
		-12 958 433
Danske Bank		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,70 %. Løpetiden er 40 år., avdragsfritt frem til 01.09.26		
Opprinnelig 2025	-113 421 254	
Tilskudd fra Husbanken	11 407 000	
Nedbetalt i år	0	
		-102 014 254
Danske Bank		
Opprinnelig 2021	-55 000 000	
Nedbetalt tidligere	7 130 290	
Økning i år	-393 272	
Nedbetalt i år	48 262 982	
		0
Danske Bank - Byggelån		
Opprinnelig 2024	-34 270 983	
Nedbetalt tidligere	0	
Økning i år	-27 317 650	
Nedbetalt i år	61 588 633	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-114 972 687**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr	Danske Bank
Første avdrag: 30.12.2026	
Potensiell endring i felleskostn. fra: 01.12.2026	
1, 3, 5, 7, 9, 11	100
13, 15, 17, 19, 21, 23	100
25, 27, 29, 31, 33, 35	100
37, 39, 105, 107, 109, 111	100
113, 115, 117, 119, 121, 123	100
125, 127, 129, 131, 133, 135	100
137, 139, 141, 143, 145, 150	100
151, 154, 157, 158, 161, 164	100
165, 168, 171, 172, 175, 178	100
179, 182, 185, 186, 189, 192	100
193, 196, 199, 200, 203, 206	100
207, 210, 213, 214, 217, 220	100
221, 224, 227, 228, 231, 234	100
235, 238, 241, 247, 251, 254	100
258, 261, 265, 268, 272, 275	100
279, 282, 286, 289, 293, 296	100
300, 303, 307, 310, 314, 317	100
321, 324, 328, 331, 335, 338	100
344, 348, 351, 355, 358, 362	100
365, 369, 372, 376, 379, 383	100
386, 390, 393, 397, 400, 404	100
407, 411, 414, 418, 421, 425	100
428, 432, 435	100

2, 4, 6, 8, 10, 12	200
14, 16, 18, 20, 22, 24	200
26, 28, 30, 32, 34, 36	200
38, 40, 41, 42, 43, 44	200
45, 46, 47, 48, 49, 50	200
51, 52, 53, 54, 55, 56	200
57, 58, 59, 60, 61, 62	200
63, 64, 65, 66, 67, 68	200
69, 70, 71, 72, 73, 74	200
75, 76, 77, 78, 79, 80	200
81, 82, 83, 84, 85, 86	200
87, 88, 89, 90, 91, 92	200
93, 94, 95, 96, 97, 98	200
99, 100, 101, 102, 103, 104	200
106, 108, 110, 112, 114, 116	200
118, 120, 122, 124, 126, 128	200
130, 132, 134, 136, 138, 140	200
142, 144, 146, 147, 148, 149	200
152, 153, 155, 156, 159, 160	200
162, 163, 166, 167, 169, 170	200
173, 174, 176, 177, 180, 181	200
183, 184, 187, 188, 190, 191	200
194, 195, 197, 198, 201, 202	200
204, 205, 208, 209, 211, 212	200
215, 216, 218, 219, 222, 223	200
225, 226, 229, 230, 232, 233	200
236, 237, 239, 240, 242, 243	200
244, 245, 246, 248, 249, 250	200
252, 253, 255, 256, 257, 259	200
260, 262, 263, 264, 266, 267	200
269, 270, 271, 273, 274, 276	200
277, 278, 280, 281, 283, 284	200
285, 287, 288, 290, 291, 292	200
294, 295, 297, 298, 299, 301	200
302, 304, 305, 306, 308, 309	200
311, 312, 313, 315, 316, 318	200
319, 320, 322, 323, 325, 326	200
327, 329, 330, 332, 333, 334	200
336, 337, 339, 340, 341, 342	200
343, 345, 346, 347, 349, 350	200
352, 353, 354, 356, 357, 359	200
360, 361, 363, 364, 366, 367	200
368, 370, 371, 373, 374, 375	200
377, 378, 380, 381, 382, 384	200
385, 387, 388, 389, 391, 392	200
394, 395, 396, 398, 399, 401	200
402, 403, 405, 406, 408, 409	200
410, 412, 413, 415, 416, 417	200
419, 420, 422, 423, 424, 426	200
427, 429, 430, 431, 433, 434	200
436, 437, 438, 439, 440, 441	200
442, 443, 444, 445, 446, 447	200
448, 449, 450, 451, 452, 453	200
454, 455, 456, 457, 458, 459	200
460, 461, 462, 463, 464, 465	200
466, 467, 468, 469, 470, 471	200
472, 473, 474, 475, 476, 477	200
478, 479, 480, 481, 483, 484	200
485, 486, 487, 488, 489, 490	200
491, 492, 493, 494, 495, 496	200
497, 498, 499, 500, 501, 502	200
503, 504, 505, 506, 507	200

NOTE 20
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-12 160 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-12 160 100**

NOTE 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-248 495
Andre innskudd	-216 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-464 495**

NOTE 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-134 261
Skyldig arbeidsgiveravgift	-89 895
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-224 156**

NOTE 23
BRENSELSREGNSKAP

Akkumulert overdekning pr 31.12.2024	-2 443 730
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-4 966 870
Strøm-/Driftskostnader	6 684 253
SUM BRENSELREGNSKAP	**-726 348**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som er påløpt pr. 31.12.2025
For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et ákonto beløp.
Det foretas ikke avregning, men ákontoinnkrevingen kan justeres.

NOTE 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-210 265
Uidentifisert banktransaksjon	-3 970
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-214 235**

NOTE 25
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 160 100
Pantelån	114 972 687
TOTALT	**127 132 787**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørg Ljones	Loddefjordveien 30
Nestleder	Helge Bjarthe Sørheim	Loddefjordlien 12
Styremedlem	Jan-Rune P. Bang Hansen	Hetlevikåsen 204
Styremedlem	Odd Birger Henriksen	Loddefjordveien 24
Styremedlem	Anita Kristiansen	Loddefjordveien 24
Varamedlem	Marit Iren Hagen Svendsen	Loddefjordveien 22
Varamedlem	Ingveig Alida Larsson	Loddefjordveien 38

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Bjørg Ljones	Loddefjordveien 30
Helge Bjarthe Sørheim	Loddefjordlien 12
Varadelegert	
Odd Birger Brun Henriksen	Loddefjordveien 24

Valgkomiteen

Eldbjørg Amundsen	Loddefjordveien 24
Isabell Østervold	Loddefjordveien 34
Helge Karlsen Weløy	Loddefjordveien 24
Reidun Sørheim	Loddefjordlien 12

Kontaktinformasjon
Styret
Styret og daglig Leder har kontor i Loddefjordveien 26B med kontortid mandag til fredag kl. 0800-15.30. Daglig Leder er tilgjengelig for beboere på tlf og kontoret mandag, onsdag og fredag mellom 08.00-15.30
Daglig Leder har telefon 92 99 87 33(tastevalg 1), og e-post post@lyderhornbrl.no

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

Generelle opplysninger om Lyderhorn Borettslag
Borettslaget består av 506 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Lyderhorn Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 951437468, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

123	124	247
124	36	

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

Lyderhorn Borettslag har i 2024 hatt 4 ansatte; 1 daglig leder, 2 vaktmestere og 1 renholder.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy
Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid
Av saker styret har arbeidet med kan nevnes:

- Montering av automatsikringer
- Påbegynt etterisolering rundt vinduer og dører
- «Heisprosjektet» gjennomføringsfase og sluttført
- Oppgradert sosiale soner
- Forprosjekt utskifting av vannrør inkl opsjoner
- Skifte alt elektrisk i garasjene
- Reforhandle lån(byggelån)
- Utarbeidet Finans strategi for fremtidige finansieringer
- Videreføring av vindusutskifting
- Utskifting av defekte radiatorer
- Ansatt ny Byggdrifter
- Vask av fasade
- Støtte til Torgdag i Loddefjord
- Støtte til Sankt Hans Vestre
- Container dager for beboere
- Dugnad for boss plukking
- Juleverksted
- Julegate belysning og Julegrantenning
- HMS arbeid gjennom hele året

Av saker som skal jobbes med i 2026 er bl.a:

- Videreføre utskifting av postkasser i lavblokkene
- Videreføre prosjektet «Rehabilitering av våtrom og sanitæranlegg m/opsjoner»
- Videreføre prosjektet «Nytt renovasjonsanlegg»
- Etablere møteplass i gamle «Barnehagen»
- Oppgradering av grøntareal
- Oppgradering av sosiale soner
- Skifte postkasser i 2 lavblokker
- Skifte nøkkelsystem i lavblokkene
- Nye ytterdører i inngangspartiene i lavblokker
- Ansettelser
- Reforhandling forsikringsavtale
- Videreutvikling av HMS systemet til Lyderhorn Borettslag

Styret har avholdt 14 styremøter siden forrige ordinære generalforsamling. I Loddefjordutvalget er Lyderhorn Borettslag representert med Jan-Rune Bang Hansen som har ledervervet i utvalget. Han har også deltatt på Nærmiljømøter, Folkemøter og MOLA seminaret I tillegg har styret og administrasjonen hatt møter med OBOS Stor-Bergen, OBOS Prosjekt, BIR, Eviny, Danske Bank, BankAdvisor, Tryg Forsikring, Bergen Kommune og andre eksterne leverandører og firma.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rehabilitering av uteområde ifbm Heisprosjektet og pålegg fra EL tilsynet om skifte av hovedtavler i høyblokkene.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at budsjettert økningen i lån som følge av rehabilitering kom noen mnd senere i gang en planlagt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2026. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 8 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet” Kommentarer til budsjett for 2026”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 643 390 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Bergen kommune
Kommunale avgifter er budsjettert til kr 7 378 080.

Energikostnader
For mye innkrev A-konto varme blei juster med lavere innbetalinger en kostnad. Når Brenselsregnskapet viser at det er ajour igjen, vil A-konto varme økes slik at regnskapet går i balanse

Forsikring
Det er ikke justert, da målet i budsjettprosessen var å forhandle fra en bedre avtale ut fra skadehistorikken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonorar er budsjettert til kr 605 000.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

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 2026.

Budsjettet er basert på økte felleskostnader for året 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 8861229. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden skal meldes til kontoret i Lyderhorn Borettslag. Den kan også meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder da 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.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.05.26
Selskapsnummer: 6124 **Selskapsnavn:** LYDERHORN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6124
LYDERHORN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LYDERHORN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i LYDERHORN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Helge Minge som møteleder

Forslag til vedtak

Helge Minge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av 2 andelseier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Hans Albert Bredholt og Jorunn Simonsen er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

1. boenheter, med nødvendige tilhørende fellesarbeider.

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

2. prosjektformål og uforutsette forhold innenfor prosjektets hovedomfang.

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

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

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

4. økonomi og risikostyring for laget.

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

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

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

6. generalforsamling før nye bindende disposisjoner foretas.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Lyderhorn Borettslag EOG Besluningsdokument.pdf

Beslutningsgrunnlag ekstraordinær generalforsamling

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

Lyderhorn Borettslag | Organisasjonsnnr.: 951 437 468

Møte:	Ekstraordinær generalforsamling
Dato og tid:	06. Mai 2026 kl 18:00 - 20:00
Sted:	Vestkanten, Kultursalen.
Registrering:	Fra klokken: 17:30 - 18:00.
Saker til behandling:	Behandling av styrets forslag til samlet vedtak om rehabiliteringsprosjekt og finansiering (prosjektomfang, kostnadsramme, låneopptak, løpetid og rentesikring). Saken behandles og stemmes over som ett samlet vedtak.

1. Innkalling

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

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

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

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

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

Møteopplysninger	Detaljer
Borettslag	Lyderhorn Borettslag
Organisasjonsnr	951 437 468
Dato	06. Mai 2026
Tid	Kl 18:00 - 20:00
Sted	Vestkanten, Kultursalen
Registrering	Fra kl 17:30 - 18:00
Kontakt	Styrets leder / Daglig leder. Kontaktpunkt: post@lyderhornbrl.no / +47 930 35 171

Møteorden og saker til behandling i generalforsamlingen

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

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

Flertallskrav:

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

2. Kort oversikt over saken

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

3. Saksfremstilling

3.1. Bakgrunn og behov

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

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

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

3.2. Hovedomfang

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

3.3. Hvorfor styret foreslår ett samlet prosjekt

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

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

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

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

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

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

3.5. Finansiering

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

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

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

3.6. Løpetid og avdragsprofil

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

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

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

3.7. Rentesikring

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

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

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

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

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

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

3.8. Juridisk forankring

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

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

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

3.9. Illustrativ økonomisk virkning

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

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

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

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

3.10. Styrets samlede vurdering og anbefaling

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

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

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

4. Styrets forslag til samlet vedtak

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

Forslag til vedtak:

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

2. Prosjektet godkjennes innenfor en samlet kostnadsramme på inntil NOK 460 000 000. Rammen inkluderer en usikkerhetsreserve på 15 %, tilsvarende NOK 69 000 000, som bare kan brukes til saklig begrunnede prosjektformål og uforutsette forhold innenfor prosjektets hovedomfang.

3. Generalforsamlingen samtykker til at borettslaget tar opp byggelån og/eller felleslån innenfor en samlet låneramme på inntil NOK 529 000 000, med pant i borettslagets eiendom med prioritet foran innskuddene, og gir styret fullmakt til å etablere nødvendige sikkerhetsdokumenter og velge långiver(e).

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

5. Styret gis videre fullmakt til å rentesikre minimum 50 % og maksimum 80 % av lånebeløpet eller til enhver tid utestående hovedstol, men bare gjennom enkel og direkte lånerelatert rentesikring. Rentesikringen skal ikke innebære gearing, valutaeksponering eller nominell sikring utover underliggende gjeld.

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

5. Oppbygging - vedlegg og fullmakt

Oppbygging:

- Punkt 3 denne innkalling – Saksfremstilling1 – teknisk prosjektbeskrivelse / tilstandsgrunnlag
- Punkt 2 – 3 denne innkalling – kostnadsoverslag og redegjørelse for usikkerhetsreserve
- Punkt 3 – finansieringsnotat og illustrativ sensitivitetsanalyse
- Punkt 4 – forslag til samlet vedtak

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 6.05.26
Selskapsnummer: 6124 **Selskapsnavn:** LYDERHORN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for LYDERHORN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951437468
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Kultursalen Vestkanten.

Antall stemmeberettigede som deltok: 182
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 16

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Helge Minge som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Minge er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av 2 andelseier til å signere protokollen.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Hans Albert Bredholt og Jorunn Simonsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

2. Prosjektet godkjennes innenfor en samlet kostnadsramme på inntil NOK 460 000 000. Rammen inkluderer en usikkerhetsreserve på 15 %, tilsvarende NOK 69 000 000, som bare kan brukes til saklig begrunnede prosjektformål og uforutsette forhold innenfor prosjektets hovedomfang.

3. Generalforsamlingen samtykker til at borettslaget tar opp byggelån og/eller felleslån innenfor en samlet låneramme på inntil NOK 529 000 000, med pant i borettslagets eiendom med prioritet foran innskuddene, og gir styret fullmakt til å etablere nødvendige sikkerhetsdokumenter og velge långiver(e).

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

5.

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

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet, herunder foreta nødvendig låneopptak, i samsvar med styrets innstilling i saken.

✓ **Vedtatt. 139 stemmer for, 40 stemmer mot**

Protokoll til årsmøte 2026 for LYDERHORN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951437468
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Kultursalen Vestkanten.

Antall stemmeberettigede som deltok: 60
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret innstiller Helge Minge til Møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Minge er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jorunn Simonsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 625 458,-.

Styret foreslår en økning av honorar på 5% for Styremedlemmer og Blokktillitsvalgte. Honorarene vil da se slik ut:

- Styreleder: kr 90 541,-
- Nestleder: kr 59 931,-
- Styremedlem: kr 41 909,-
- Vara: kr 17 002,-
- Blokktillitsvalgt: kr 9 580,-

Møtehonorar forblir uendret på dagens nivå. Dvs:

- kr. 500,- pr møte for valgkomiteen.
- Kr. 800,- pr husmøte for blokktillitsvalget.
- Kr. 1000,- pr styremøte for styremedlemmer.
- Kr. 800,- pr møte for andre møter som styremedlemmer stiller i.

Samlet utgjør dette fordelingen på honorarer:

- Samlet honorar til Styret: Kr 542 801,-
- Samlet honorar til Blokktillitsvalgte: Kr. 76 657
- Samlet honorar til Valgkomiteen Kr: 6 000,-

Samla sett har styremedlemmer hatt 269 møtedeltakelser i siste styreår.

Styrets innstilling
Styret foreslår å sette samla honorargodtgjørelse til kr. 625 458,- inkl 5% økning av styrehonorar og blokktillitsvalt honorar.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Samla honorar godtgjørelse settes til kr. 625 458,-
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**

> Benkeforslag om å øke møtehonorar for valgkomite fra 500 til 800 kr. Samla honorar godtgjørelse settes til kr. 629 058,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Tilførsel i vedtektene

Borettslaget har hatt flere forsikringssaker som skylde dårlig vedlikehold på hvitevarer(oppvaks maskin, vaskemaskin osv) og gamle vann armaturer. Skader som oppstår må dekkes av bygningsforsikringen. Når andelseier selv har skyld i dette grunnet mangel på vedlikehold, så må felleskapet dekke kostnaden med egenandel nå. Vanlig praksis i veldig mange borettslag og sameier er da at andelseier selv må dekke egenandelen. Pr i dag på kr. 12 000,-. For å kunne ha myndighet til å kreve dette av andelseier, må vi ha et regelverk som gir borettslaget tillatelse til det. Derfor ønskes det et punkt inn i vedtektene om forsikring.

Styrets innstilling
Styret foreslår følgende punkte ført inn i vedtektene under Punkt **5 Vedlikehold**,

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt:
(7) Selv om borettslagets forsikring brukes ved skade, skal styret pålegge andelseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor andelseiers ansvar.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår å skrive inn i vedtektene tekst ihht styrets innstilling.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Helge Bjarthe Sørheim

Følgende stilte til valg:
Helge Bjarthe Sørheim

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Marit Irene Hagen-Svendsen
Odd Birger Henriksen

Følgende stilte til valg:
Marit Irene Hagen-Svendsen
Odd Birger Henriksen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Elise Arnheim
Therese Eide

Følgende stilte til valg:
Elise Arnheim
Therese Eide

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Eldbjørg Amundsen
Reidun Sørheim
Helge Karlsen Weløy

Følgende stilte til valg:
Eldbjørg Amundsen
Reidun Sørheim
Helge Karlsen Weløy

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Odd Birger Brun Hansen
Helge Sørheim

Følgende stilte til valg:
Odd Birger Brun Hansen
Helge Sørheim

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anita Kristiansesn

Følgende stilte til valg:
Anita Kristiansesn

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 sigarettsneiper 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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

(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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om – og innkalling til – generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6124
LYDERHORN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LYDERHORN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tilførsel i vedtektene
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i LYDERHORN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller Helge Minge til Møteleder

Forslag til vedtak

Helge Minge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6124 Lyderhorn Borettslag Revisors beretning 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. Årsmelding 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 625 458,-.

Styret foreslår en økning av honorar på 5% for Styremedlemmer og Blokktillitsvalgte. Honorarene vil da se slik ut:

- Styreleder: kr 90 541,-
- Nestleder: kr 59 931,-
- Styremedlem: kr 41 909,-

- Vara: kr 17 002,-
- Blokktillitsvalgt: kr 9 580,-

Møtehonorar forblir uendret på dagens nivå. Dvs:

- kr. 500,- pr møte for valgkomiteen.
- Kr. 800,- pr husmøte for blokktillitsvalget.
- Kr. 1000,- pr styremøte for styremedlemmer.
- Kr. 800,- pr møte for andre møter som styremedlemmer stiller i.

Samlet utgjør dette fordelingen på honorarer:

- Samlet honorar til Styret: Kr 542 801,-
- Samlet honorar til Blokktillitsvalgte: Kr. 76 657
- Samlet honorar til Valgkomiteen Kr: 6 000,-

Samla sett har styremedlemmer hatt 269 møtedeltakelser i siste styreår.

Styrets innstilling

Styret foreslår å sette samla honorargodtgjørelse til kr. 625 458,- inkl 5% økning av styrehonorar og blokktillitsvalt honorar.

Forslag til vedtak

Samla honorar godtgjørelse settes til kr. 625 458,-

Sak 7

Tilførsel i vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget har hatt flere forsikringssaker som skylde dårlig vedlikehold på hvitevarer(oppvaks maskin, vaskemaskin osv) og gamle vann armaturer. Skader som oppstår må dekkes av bygningsforsikringen. Når andelseier selv har skyld i dette grunnet mangel på vedlikehold, så må felleskapet dekke kostnaden med egenandel nå. Vanlig praksis i veldig mange borettslag og sameier er da at andelseier selv må dekke egenandelen. Pr i dag på kr. 12 000,-. For å kunne ha myndighet til å kreve dette av andelseier, må vi ha et regelverk som gir borettslaget tillatelse til det. Derfor ønskes det et punkt inn i vedtektene om forsikring.

Styrets innstilling

Styret foreslår følgende punkte ført inn i vedtektene under Punkt **5 Vedlikehold**,

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt:
(7) Selv om borettslagets forsikring brukes ved skade, skal styret pålegge andelseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor andelseiers ansvar.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å skrive inn i vedtektene tekst ihht styrets innstilling.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Helge Bjarthe Sørheim

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marit Irene Hagen-Svendsen
- Odd Birger Henriksen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elise Arnheim
- Therese Eide

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Til generalforsamlingen i Lyderhorn Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyderhorn Borettslag som viser et overskudd på kr 943.628. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

HORDALAND REVISJON 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 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 4. mai 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

LYDERHORN BORETTSLAG
ORG.NR. 951437468, KLIENTNR. 6124

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-497 191**	**-644 755**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		943 628	1 558 799
Tilbakeføring av avskrivning	17	284 331	293 025
Fradrag for gjennomført påkostn.		-17 354 443	-40 950 869
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-531 708	-33 699
Tillegg for nye langsiktige lån	19	141 132 176	34 270 983
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-122 420 202	-3 148 587
Innsk. øremerk. bankkto		-3 702	-15 593
Uttak øremerk. bankkto		0	8 173 505
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 050 080**	**147 564**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 552 890**	**-497 191**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 367 367	10 667 784
Kortsiktig gjeld		-2 814 476	-11 164 975
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 552 890**	**-497 191**

LYDERHORN BORETTSLAG
ORG.NR. 951437468, KLIENTNR. 6124

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	35 114 625	32 521 288	35 114 000	38 652 000
Andre inntekter	3	107 602	978 281	20 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**35 222 227**	**33 499 569**	**35 134 000**	**38 702 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 877 240	-3 295 099	-3 716 000	-3 338 200
Styrehonorar	5	-438 630	-355 296	-380 000	-550 000
Avskrivninger	17	-284 331	-293 025	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-25 346	-24 778	-26 000	-27 000
Forretningsførerhonorar		-536 725	-516 080	-578 000	-605 000
Konsulenthonorar		-1 140 877	-567 151	-940 000	-990 000
Drift og vedlikehold	7	-7 533 758	-8 004 465	-5 956 000	-4 644 390
Forsikringer		-1 355 841	-1 533 049	-1 555 000	-1 889 800
Kommunale avgifter	8	-6 837 390	-6 008 484	-7 095 000	-7 378 080
Andre anlegg	9	-66 823	-1 396 130	-70 000	-50 000
Energi/fyring	10	-607 131	-495 763	-520 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 754 092	-2 726 718	-2 850 000	-3 173 330
Andre driftskostnader	11	-4 114 453	-2 944 731	-3 299 000	-3 083 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-28 572 637**	**-28 160 768**	**-27 035 000**	**-26 329 600**
DRIFTSRESULTAT		**6 649 590**	**5 338 800**	**8 099 000**	**12 372 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	142 350	260 105	0	50 000
Finanskostnader	13	-5 848 312	-4 040 106	-6 003 000	-5 511 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 705 962**	**-3 780 001**	**-6 003 000**	**-5 461 000**
ÅRSRESULTAT		**943 628**	**1 558 799**	**2 096 000**	**6 911 400**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		943 628	1 558 799		

LYDERHORN BORETTSLAG
ORG.NR. 951437468, KLIENTNR. 6124

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	86 536 744	86 536 744
Rehabilitering	15	58 305 311	40 950 869
Tomt		5 090 020	5 090 020
Leiligheter/lokaler	16	87 933	87 933
Andre varige driftsmidler	17	1 119 900	872 523
Øremerkede bankinnskudd		287 037	123 633
SUM ANLEGGSMIDLER		**151 426 945**	**133 661 722**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	14 540
Forskuddsbetalte kostnader		54 472	799 742
Andre kortsiktige fordringer	18	131 867	-600
Andre obligasjoner		2 500	2 500
Driftskonto OBOS-banken		1 810 787	3 875 998
Driftskonto OBOS-banken II		24 169	18 628
Kortkonto OBOS-banken		36 757	43 929
Skattetrekkskonto OBOS-banken		134 261	90 073
Innestående i andre banker		34 591	61 499
Sparekonto OBOS-banken		121 334	117 245
Sparekonto OBOS-banken II		2 016 629	5 644 231
SUM OMLØPSMIDLER		**4 367 367**	**10 667 784**
SUM EIENDELER		**155 794 312**	**144 329 506**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 507 * 100		50 700	50 700
Opptjent egenkapital		25 331 853	24 388 224
SUM EGENKAPITAL		**25 382 553**	**24 438 924**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	114 972 687	96 260 713
Borettsinnskudd	20	12 160 100	12 160 100
Annen langsiktig gjeld	21	464 495	304 793
SUM LANGSIKTIG GJELD		**127 597 283**	**108 725 606**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 084 650	7 679 577
Skyldige offentlige avgifter	22	224 156	202 440
Påløpte renter		565 086	177 649
Påløpte avdrag		0	375 171
Energiavregning	23	726 349	2 443 731
Annen kortsiktig gjeld	24	214 235	286 408
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 814 476**	**11 164 975**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**155 794 312**	**144 329 506**
Pantstillelse	25	396 526 100	146 526 100
Garantiansvar		0	0

Bergen, 02.05.2026
Styret i Lyderhorn Borettslag

Bjørg Ingeborg Ljones /S/ Helge Bjarthe Sørheim /S/ Anita Kristin Kristiansen /S/

Odd Birger Brun Henriksen /S/ Jan-Rune Patrick Bang Hansen /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.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	31 130 748
TV/bredbånd	2 841 696
Leie	79 581
Renhold	1 062 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**35 114 625**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Leie	2 800
Nøkler	14 200
UTLEIE	90 602
SUM ANDRE INNTEKTER	**107 602**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 743 235
Overtid	-223 235
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-92 284
Påløpte feriepenger	-235 214
Fri telefon	-12 165
Naturalytelser speilkonto	14 214
Arbeidsgiveravgift	-401 763
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-102 581
Gruppeliv/ulykke	-2 048
Yrkesskadeforsikring	-2 800
Kantinekostnader	-235
Andre personalkostnader	-75 893
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 877 240**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3,66 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-438 630
SUM STYREHONORAR	**-438 630**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-41 879

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-25 346
SUM REVISJONSHONORAR	**-25 346**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Diverse andre arbeider, Motho AS	-15 494
Hovedentreprenør I, Berland Bygg AS	-2 185 531
Hovedentreprenør II, Kone AS	-54 736
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 255 761**
Drift/vedlikehold bygninger	-3 341 267
Drift/vedlikehold VVS	-531 233
Drift/vedlikehold elektro	-690 564
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-257 010
Drift/vedlikehold heisanlegg	-114 576
Drift/vedlikehold brannsikring	-77 510
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-111 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-48 995
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-72 946
Egenandel forsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-647
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 533 758**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 646 914
Vann- og avløpsgebyr	-2 422 972
Renovasjonsgebyr	-2 767 504
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-6 837 390**

NOTE 9
ANDRE ANLEGG

GRENDAHUSET	
Kontorrekvisita	-3 510
Diverse (kjøkkenutstyr, vaskemiddel, toalettpapir, dekor, ol.)	-29 654
Vedlikehold	-13 284
Elektrisk energi	-20 375
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-66 823**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-607 131
SUM ENERGI / FYRING	**-607 131**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-246 249
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-58 369
Annen leiekostnad	-290 284
Håndverktøy	-102 154
Diverse utstyr	-71 677
Annet driftsmateriale	-155 052
Vaktmestertjenester	-49 427
Vakthold	-200 617
Renhold ved firmaer	-1 216 378
Snørydding	-117 496
Andre driftskostnader	-162 598
Kontor- og datarekvisita	-85 311
Trykksaker	-45 388
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-4 617
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-55 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-41 879
Andre kontorkostnader	-453 131
Telefon, annet	-44 945
Porto	-147
Drivstoff	-39 984
Vedlikehold biler/maskiner	-407 659
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-22 196
Kontingenter	-120 459
Bank- og kortgebyr	-6 156
Øreavrunding	-143
Velferdskostnader	-116 557
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-4 114 453**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 840
Renter av sparekonto i OBOS-banken	130 428
Renter bank	27
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	40
Andre renteinntekter	1 015
SUM FINANSINNTEKTER	**142 350**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-613 001
Pantegjeldsrenter	-2 246 412
Pantegjeldsrenter	-2 563 418
Pantegjeldsrenter	-423 454
Renter på leverandørgjeld	-2 028
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 848 312**

NOTE 14
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1969.
Gnr.123/bnr.124 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
REHABILITERING

Prosjektledelse, Heiskonsulenten	2 031 117
Div andre arbeider, Sol Design	185 804
Div andre arbeider, Input Interior Norway	255 961
Andre kostnader, HRP	209 211
Hovedentreprenør I, Berland Bygg	50 839 332
Hovedentreprenør II, KONE	16 596 887
Tilskudd, Husbanken	-11 813 000
SUM REHABILITERING	**58 305 311**

NOTE 16
LEILIGHETER

Vaktmesterleilighet	87 933
SUM LEILIGHETER	**87 933**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 482.

NOTE 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Infoskjermer		
Tilgang 2023	506 025	
Avskrevet tidligere	-169 234	
Avskrevet i år	-101 037	
		235 754
Parkbenker		
Tilgang 2025	157 027	
Avskrevet i år	-10 468	
		146 559
Honda Snøfreser		
Tilgang 2025	57 900	
Avskrevet i år	-14 475	
		43 425
Egholm City Ranger 2250		
Tilgang 2022	300 000	
Avskrevet tidligere	-62 500	
Avskrevet i år	-25 676	
		211 824
3 x Tab Active4 Pro 5G		
Tilgang 2023	32 136	
Avskrevet tidligere	-12 497	
Avskrevet	-9 064	
		10 575
Hagemøbler 2		
Tilgang 2023	112 300	
Avskrevet tidligere	-49 911	
Avskrevet i år	-20 796	
		41 593
Høytrykkspyler		
Tilgang 2023	113 341	
Avskrevet tidligere	-34 002	
Avskrevet i år	-20 697	
		58 642
Termokamera		
Tilgang 2023	154 099	
Avskrevet tidligere	-51 366	
Avskrevet i år	-45 659	
		57 074
Møbler Grendahuset		
Tilgang 2022	27 206	
Avskrevet tidligere	-21 160	
Avskrevet i år	-4 534	
		1 511
Norcar A7750 Traktor m/tilbehør		
Tilgang 2025	273 125	
Avskrevet i år	-16 919	
		256 206

Drone		
Tilgang 2024	33 699	
Avskrevet tidligere	-5 617	
Avskrevet i år	-9 912	
		18 171
Samsung TV 55		
Tilgang 2025	43 656	
Avskrevet i år	-5 093	
		38 563
Ballbinge		
Tilgang 2013	498 000	
Avskrevet tidligere	-497 999	
		1
Hagemøbler		
Kostpris	66 647	
Avgang 2021	-4 282	
Avskrevet tidligere	-62 365	
		1
Hjertestarter		
Tilgang 2021	24 982	
Avskrevet tidligere	-24 981	
		1
Lydanlegg år 2006 Symra Kino		
Tilgang 2010	21 556	
Avskrevet tidligere	-21 555	
		1
Søppelforbrenningsanlegg		
Tilgang 1999	2 750 000	
Avskrevet tidligere	-2 749 999	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 119 900**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-284 331**

NOTE 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatte felleskostnader	131 867
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**131 867**

NOTE 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,05 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2002	-34 150 000	
Nedbetalt tidligere	20 029 980	
Nedbetalt i år	1 161 587	
		-12 958 433
Danske Bank		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,70 %. Løpetiden er 40 år., avdragsfritt frem til 01.09.26		
Opprinnelig 2025	-113 421 254	
Tilskudd fra Husbanken	11 407 000	
Nedbetalt i år	0	
		-102 014 254
Danske Bank		
Opprinnelig 2021	-55 000 000	
Nedbetalt tidligere	7 130 290	
Økning i år	-393 272	
Nedbetalt i år	48 262 982	
		0
Danske Bank - Byggelån		
Opprinnelig 2024	-34 270 983	
Nedbetalt tidligere	0	
Økning i år	-27 317 650	
Nedbetalt i år	61 588 633	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-114 972 687**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr	Danske Bank
Første avdrag: 30.12.2026	
Potensiell endring i felleskostn. fra: 01.12.2026	
1, 3, 5, 7, 9, 11	100
13, 15, 17, 19, 21, 23	100
25, 27, 29, 31, 33, 35	100
37, 39, 105, 107, 109, 111	100
113, 115, 117, 119, 121, 123	100
125, 127, 129, 131, 133, 135	100
137, 139, 141, 143, 145, 150	100
151, 154, 157, 158, 161, 164	100
165, 168, 171, 172, 175, 178	100
179, 182, 185, 186, 189, 192	100
193, 196, 199, 200, 203, 206	100
207, 210, 213, 214, 217, 220	100
221, 224, 227, 228, 231, 234	100
235, 238, 241, 247, 251, 254	100
258, 261, 265, 268, 272, 275	100
279, 282, 286, 289, 293, 296	100
300, 303, 307, 310, 314, 317	100
321, 324, 328, 331, 335, 338	100
344, 348, 351, 355, 358, 362	100
365, 369, 372, 376, 379, 383	100
386, 390, 393, 397, 400, 404	100
407, 411, 414, 418, 421, 425	100
428, 432, 435	100

2, 4, 6, 8, 10, 12	200
14, 16, 18, 20, 22, 24	200
26, 28, 30, 32, 34, 36	200
38, 40, 41, 42, 43, 44	200
45, 46, 47, 48, 49, 50	200
51, 52, 53, 54, 55, 56	200
57, 58, 59, 60, 61, 62	200
63, 64, 65, 66, 67, 68	200
69, 70, 71, 72, 73, 74	200
75, 76, 77, 78, 79, 80	200
81, 82, 83, 84, 85, 86	200
87, 88, 89, 90, 91, 92	200
93, 94, 95, 96, 97, 98	200
99, 100, 101, 102, 103, 104	200
106, 108, 110, 112, 114, 116	200
118, 120, 122, 124, 126, 128	200
130, 132, 134, 136, 138, 140	200
142, 144, 146, 147, 148, 149	200
152, 153, 155, 156, 159, 160	200
162, 163, 166, 167, 169, 170	200
173, 174, 176, 177, 180, 181	200
183, 184, 187, 188, 190, 191	200
194, 195, 197, 198, 201, 202	200
204, 205, 208, 209, 211, 212	200
215, 216, 218, 219, 222, 223	200
225, 226, 229, 230, 232, 233	200
236, 237, 239, 240, 242, 243	200
244, 245, 246, 248, 249, 250	200
252, 253, 255, 256, 257, 259	200
260, 262, 263, 264, 266, 267	200
269, 270, 271, 273, 274, 276	200
277, 278, 280, 281, 283, 284	200
285, 287, 288, 290, 291, 292	200
294, 295, 297, 298, 299, 301	200
302, 304, 305, 306, 308, 309	200
311, 312, 313, 315, 316, 318	200
319, 320, 322, 323, 325, 326	200
327, 329, 330, 332, 333, 334	200
336, 337, 339, 340, 341, 342	200
343, 345, 346, 347, 349, 350	200
352, 353, 354, 356, 357, 359	200
360, 361, 363, 364, 366, 367	200
368, 370, 371, 373, 374, 375	200
377, 378, 380, 381, 382, 384	200
385, 387, 388, 389, 391, 392	200
394, 395, 396, 398, 399, 401	200
402, 403, 405, 406, 408, 409	200
410, 412, 413, 415, 416, 417	200
419, 420, 422, 423, 424, 426	200
427, 429, 430, 431, 433, 434	200
436, 437, 438, 439, 440, 441	200
442, 443, 444, 445, 446, 447	200
448, 449, 450, 451, 452, 453	200
454, 455, 456, 457, 458, 459	200
460, 461, 462, 463, 464, 465	200
466, 467, 468, 469, 470, 471	200
472, 473, 474, 475, 476, 477	200
478, 479, 480, 481, 483, 484	200
485, 486, 487, 488, 489, 490	200
491, 492, 493, 494, 495, 496	200
497, 498, 499, 500, 501, 502	200
503, 504, 505, 506, 507	200

NOTE 20
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-12 160 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-12 160 100**

NOTE 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-248 495
Andre innskudd	-216 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-464 495**

NOTE 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-134 261
Skyldig arbeidsgiveravgift	-89 895
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-224 156**

NOTE 23
BRENSELSREGNSKAP

Akkumulert overdekning pr 31.12.2024	-2 443 730
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-4 966 870
Strøm-/Driftskostnader	6 684 253
SUM BRENSELREGNSKAP	**-726 348**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som er påløpt pr. 31.12.2025
For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et ákonto beløp.
Det foretas ikke avregning, men ákontoinnkrevingen kan justeres.

NOTE 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-210 265
Uidentifisert banktransaksjon	-3 970
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-214 235**

NOTE 25
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 160 100
Pantelån	114 972 687
TOTALT	**127 132 787**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørg Ljones	Loddefjordveien 30
Nestleder	Helge Bjarthe Sørheim	Loddefjordlien 12
Styremedlem	Jan-Rune P. Bang Hansen	Hetlevikåsen 204
Styremedlem	Odd Birger Henriksen	Loddefjordveien 24
Styremedlem	Anita Kristiansen	Loddefjordveien 24
Varamedlem	Marit Iren Hagen Svendsen	Loddefjordveien 22
Varamedlem	Ingveig Alida Larsson	Loddefjordveien 38

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Bjørg Ljones	Loddefjordveien 30
Helge Bjarthe Sørheim	Loddefjordlien 12
Varadelegert	
Odd Birger Brun Henriksen	Loddefjordveien 24

Valgkomiteen

Eldbjørg Amundsen	Loddefjordveien 24
Isabell Østervold	Loddefjordveien 34
Helge Karlsen Weløy	Loddefjordveien 24
Reidun Sørheim	Loddefjordlien 12

Kontaktinformasjon
Styret
Styret og daglig Leder har kontor i Loddefjordveien 26B med kontortid mandag til fredag kl. 0800-15.30. Daglig Leder er tilgjengelig for beboere på tlf og kontoret mandag, onsdag og fredag mellom 08.00-15.30
Daglig Leder har telefon 92 99 87 33(tastevalg 1), og e-post post@lyderhornbrl.no

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

Generelle opplysninger om Lyderhorn Borettslag
Borettslaget består av 506 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Lyderhorn Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 951437468, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

123	124	247
124	36	

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

Lyderhorn Borettslag har i 2024 hatt 4 ansatte; 1 daglig leder, 2 vaktmestere og 1 renholder.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy
Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid
Av saker styret har arbeidet med kan nevnes:

- Montering av automatsikringer
- Påbegynt etterisolering rundt vinduer og dører
- «Heisprosjektet» gjennomføringsfase og sluttført
- Oppgradert sosiale soner
- Forprosjekt utskifting av vannrør inkl opsjoner
- Skifte alt elektrisk i garasjene
- Reforhandle lån(byggelån)
- Utarbeidet Finans strategi for fremtidige finansieringer
- Videreføring av vindusutskifting
- Utskifting av defekte radiatorer
- Ansatt ny Byggdrifter
- Vask av fasade
- Støtte til Torgdag i Loddefjord
- Støtte til Sankt Hans Vestre
- Container dager for beboere
- Dugnad for boss plukking
- Juleverksted
- Julegate belysning og Julegrantenning
- HMS arbeid gjennom hele året

Av saker som skal jobbes med i 2026 er bl.a:

- Videreføre utskifting av postkasser i lavblokkene
- Videreføre prosjektet «Rehabilitering av våtrom og sanitæranlegg m/opsjoner»
- Videreføre prosjektet «Nytt renovasjonsanlegg»
- Etablere møteplass i gamle «Barnehagen»
- Oppgradering av grøntareal
- Oppgradering av sosiale soner
- Skifte postkasser i 2 lavblokker
- Skifte nøkkelsystem i lavblokkene
- Nye ytterdører i inngangspartiene i lavblokker
- Ansettelser
- Reforhandling forsikringsavtale
- Videreutvikling av HMS systemet til Lyderhorn Borettslag

Styret har avholdt 14 styremøter siden forrige ordinære generalforsamling. I Loddefjordutvalget er Lyderhorn Borettslag representert med Jan-Rune Bang Hansen som har ledervervet i utvalget. Han har også deltatt på Nærmiljømøter, Folkemøter og MOLA seminaret I tillegg har styret og administrasjonen hatt møter med OBOS Stor-Bergen, OBOS Prosjekt, BIR, Eviny, Danske Bank, BankAdvisor, Tryg Forsikring, Bergen Kommune og andre eksterne leverandører og firma.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rehabilitering av uteområde ifbm Heisprosjektet og pålegg fra EL tilsynet om skifte av hovedtavler i høyblokkene.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at budsjettert økningen i lån som følge av rehabilitering kom noen mnd senere i gang en planlagt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2026. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 8 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet” Kommentarer til budsjett for 2026”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 643 390 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Bergen kommune
Kommunale avgifter er budsjettert til kr 7 378 080.

Energikostnader
For mye innkrev A-konto varme blei juster med lavere innbetalinger en kostnad. Når Brenselsregnskapet viser at det er ajour igjen, vil A-konto varme økes slik at regnskapet går i balanse

Forsikring
Det er ikke justert, da målet i budsjettprosessen var å forhandle fra en bedre avtale ut fra skadehistorikken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonorar er budsjettert til kr 605 000.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

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 2026.

Budsjettet er basert på økte felleskostnader for året 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 8861229. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden skal meldes til kontoret i Lyderhorn Borettslag. Den kan også meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder da 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.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.05.26
Selskapsnummer: 6124 **Selskapsnavn:** LYDERHORN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/36/0/0
Utlistet 10. februar 2026

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, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260303076	Grunneiendom	0	Ja	69 785,9 m²	Usikker	Hjelpelinje vegkant	Ja

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

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
70000000	34	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180 MFL., LODDEFJORDÅSEN	202220589	17,1 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Hensynssoner i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3285201	31	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 24, 101, 127, 157 OG 158, LODDEFJORD SØR, DEL AV FELT 7, ENDRING AV BEGYGGELSESPLAN	3	-
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
18630000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 3 MFL., LODDEFJORD ØST FELT 13, LYDERHORNSLIEN SØR	3	200407605
66020000	35	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180 MFL., FRIEDA FASMERS MINNE, TJENESTEYTING	3	202220583
3281000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124	3	-
7690000	30	LAKSEVÅG. VESTRE INNFARTSÅRE, YTRE DEL	3	190810080
(N/A)	35	Laksevåg, Gnr. 123, Bnr. 601, Leidarkollen, boliger	1	202514436

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
124/482	301481947	-	Sykehjem	Igangsettingstillatelse	27.11.2025	202511836

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 10. februar 2026

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 er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

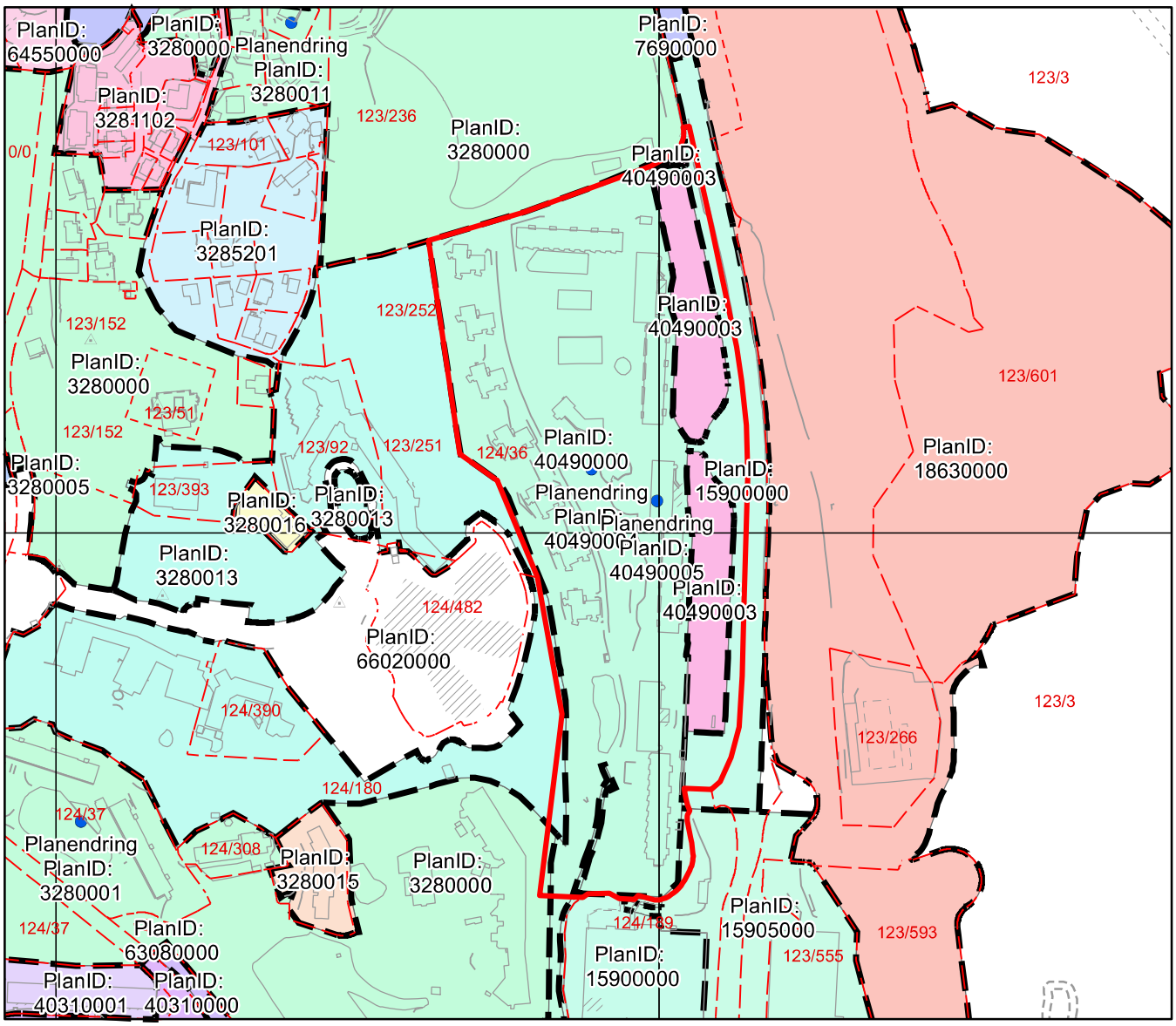
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/36/0/0
Dato: 10.02.2026 Adresse: Loddefjordveien 24

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

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

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

Eiendomsmarkering



Reguleringsplan på grunnen

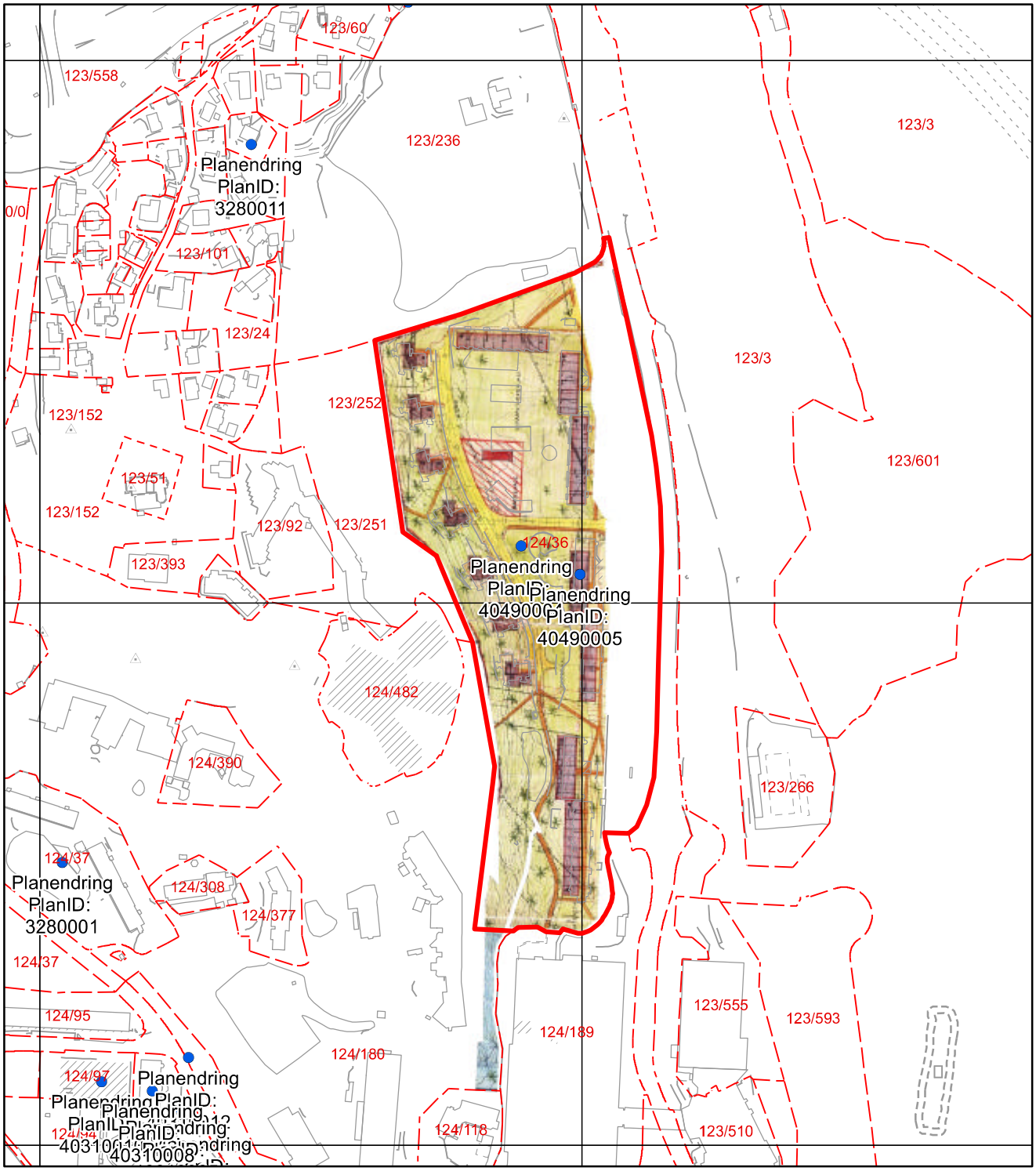
Arealplan-ID: 40490000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/36/0/0
Dato: 10.02.2026 Adresse: Loddefjordveien 24

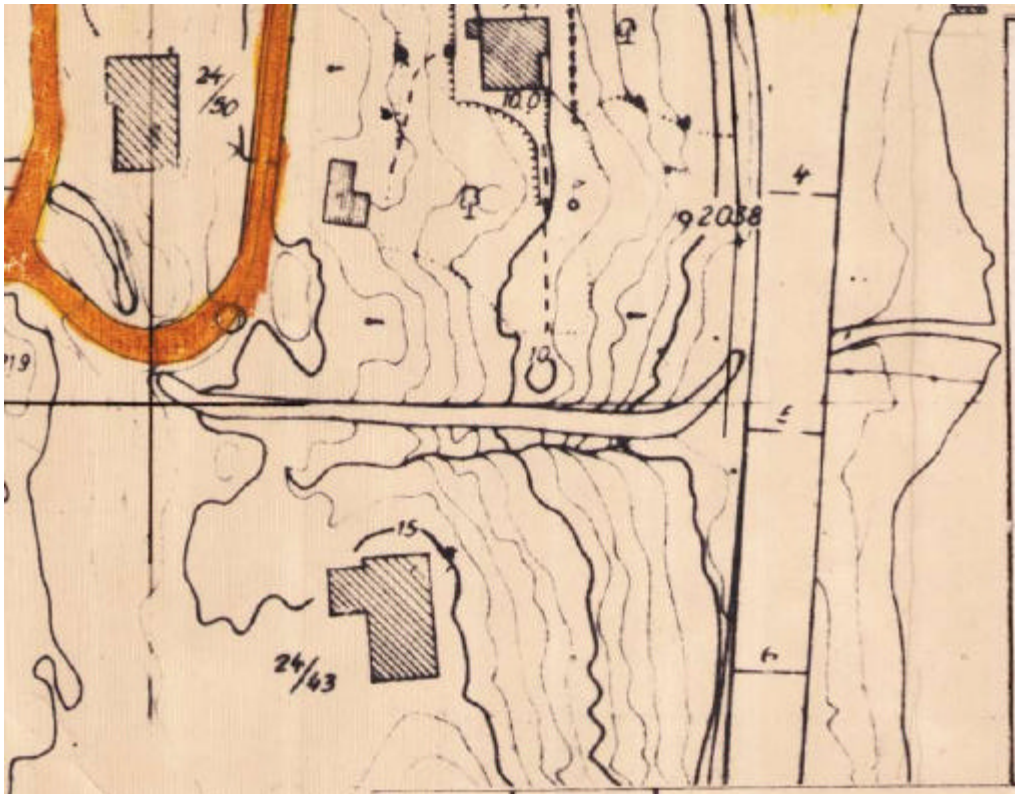
BERGEN KOMMUNE

N

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

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





BOLIGOMRÅDE.

OFF. INSTITUSJON.
(BARNEHAGE)

FELLES GANGVEGER.

OFF. VEGER M/FORTAU.

MERKANTILT OMRÅDE.

REGULERINGSGRENSE.

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

LAKSEVÅG TOMTE-SELSKAP. LODDEFJORD. FELT 1.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

TEGNET AV HL	KONTROLLERT	BERGEN, DEN 22.4.68	A2
		MAL 1:1000	0,25 m²
		SAK NR.	TEGN. NR. R-4.49.00-00 REV.

aall & løkeland

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

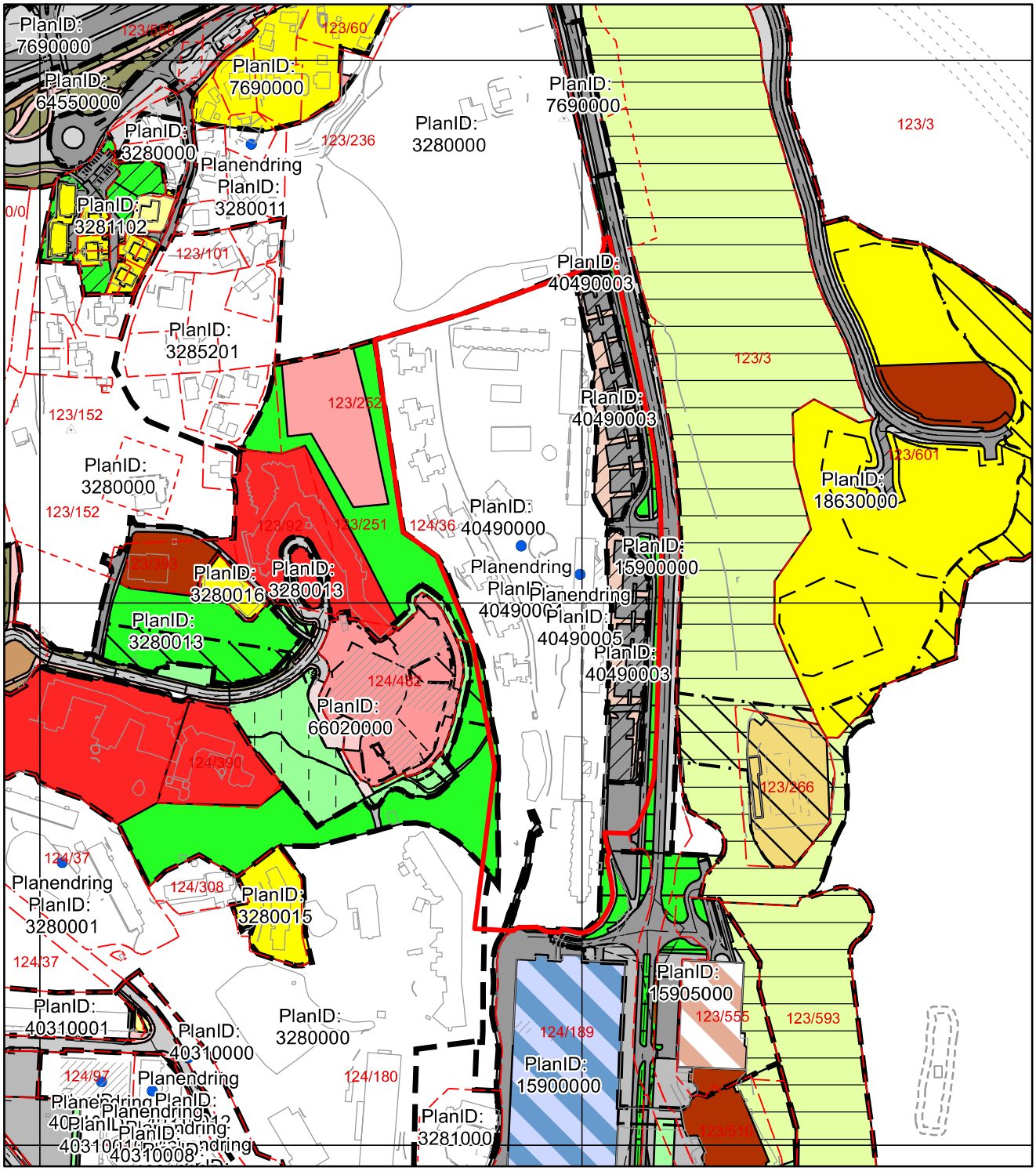
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/36/0/0
Dato: 10.02.2026 Adresse: Loddefjordveien 24

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1225 - Regulert parkeringsfelt

1227 - Regulert støyskjerm

1228 - Regulert støttemur

1252 - Bru

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

510 - Høyspenningsanlegg

540 - Rasfare

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Infrastruktursone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Garasjer i boligområder

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Område for særskilt angitt allmennyttig formål

Allmennyttig barnehage

Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Torg

Parkeringsplass

Kollektivanlegg (for buss og drosje)

FRIOMRÅDER

Park

Turveg

Privat vei

Friluftsområde (på land)

Grav- og urnelund

Klimavernsone

Annet spesialområde

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Forretning / Kontor

Annet kombinert formål

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

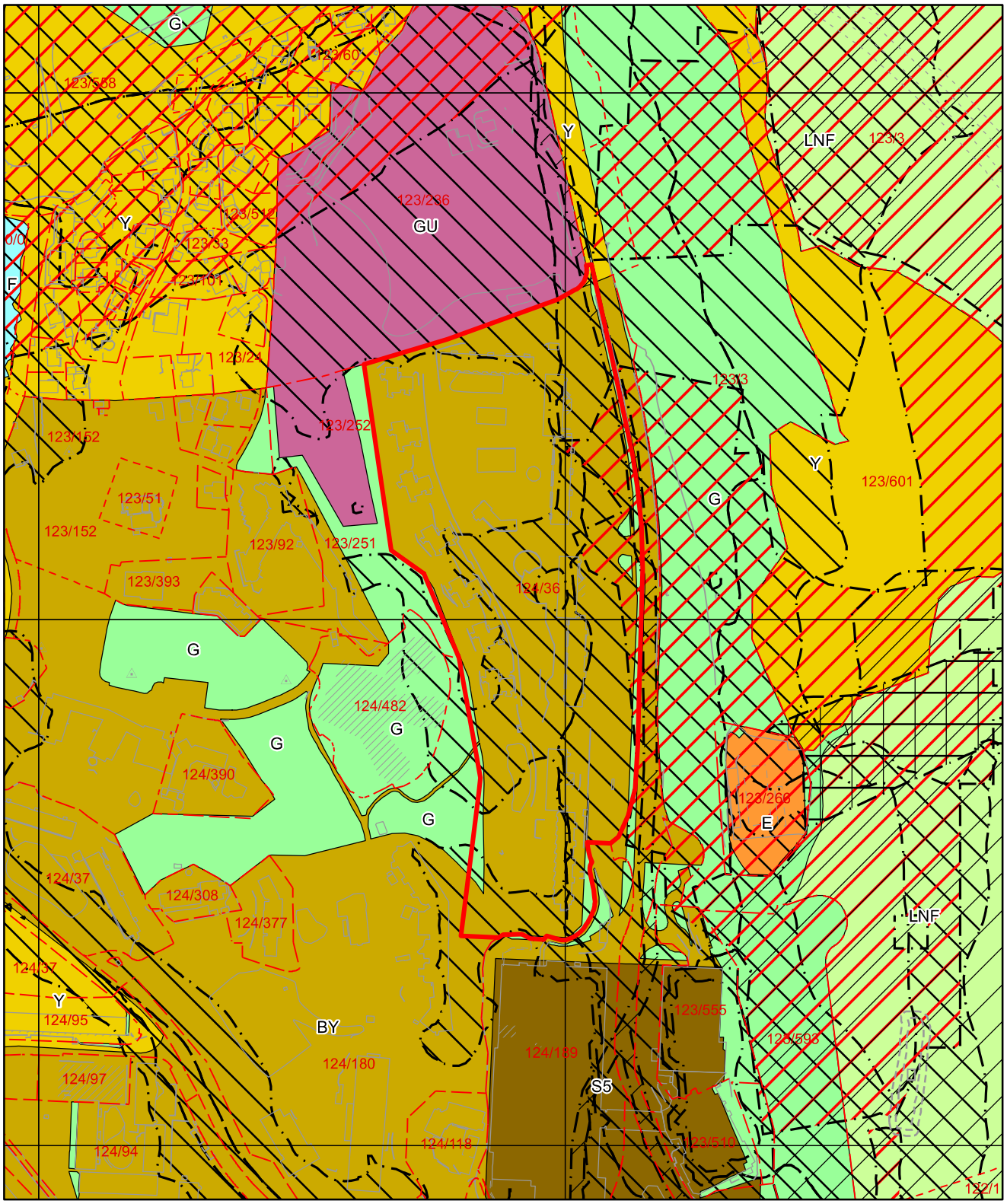
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000
Dato: 10.02.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 124/36/0/0
Adresse: Loddefjordveien 24

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grav- og urnelund

Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur

LNF

Friluftsområder

BERGEN KOMMUNE

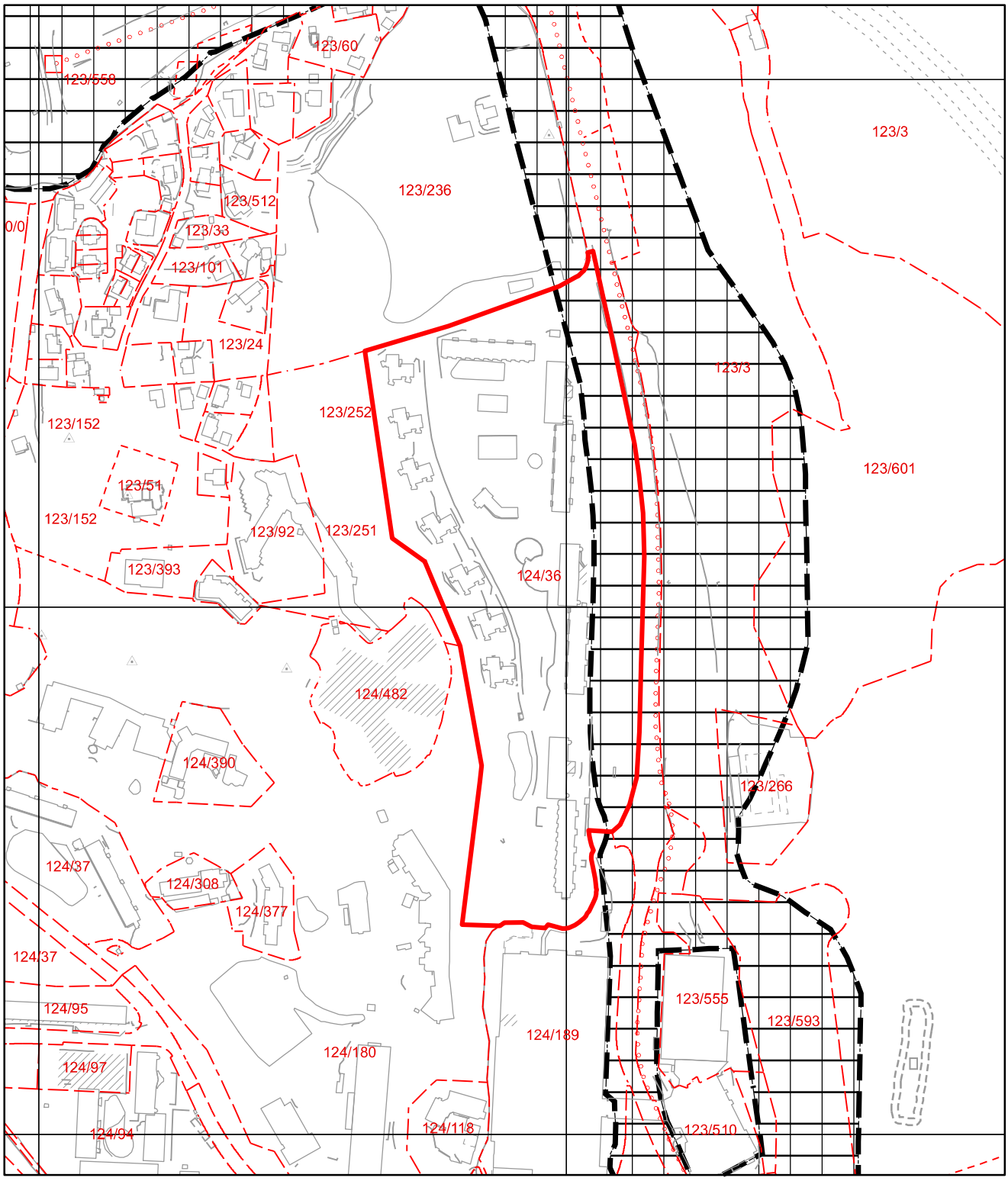
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000
Dato: 10.02.2026

Arealplan-ID: 61800000
Gnr/Bnr/Fnr: 124/36/0/0
Adresse: Loddefjordveien 24

N

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



Tegnforklaring for kommunedelplan



Vegkryss fremtidig

Kommunedelplangrense



Sykkelveg, fremtidig



Kdp Båndleggingssone

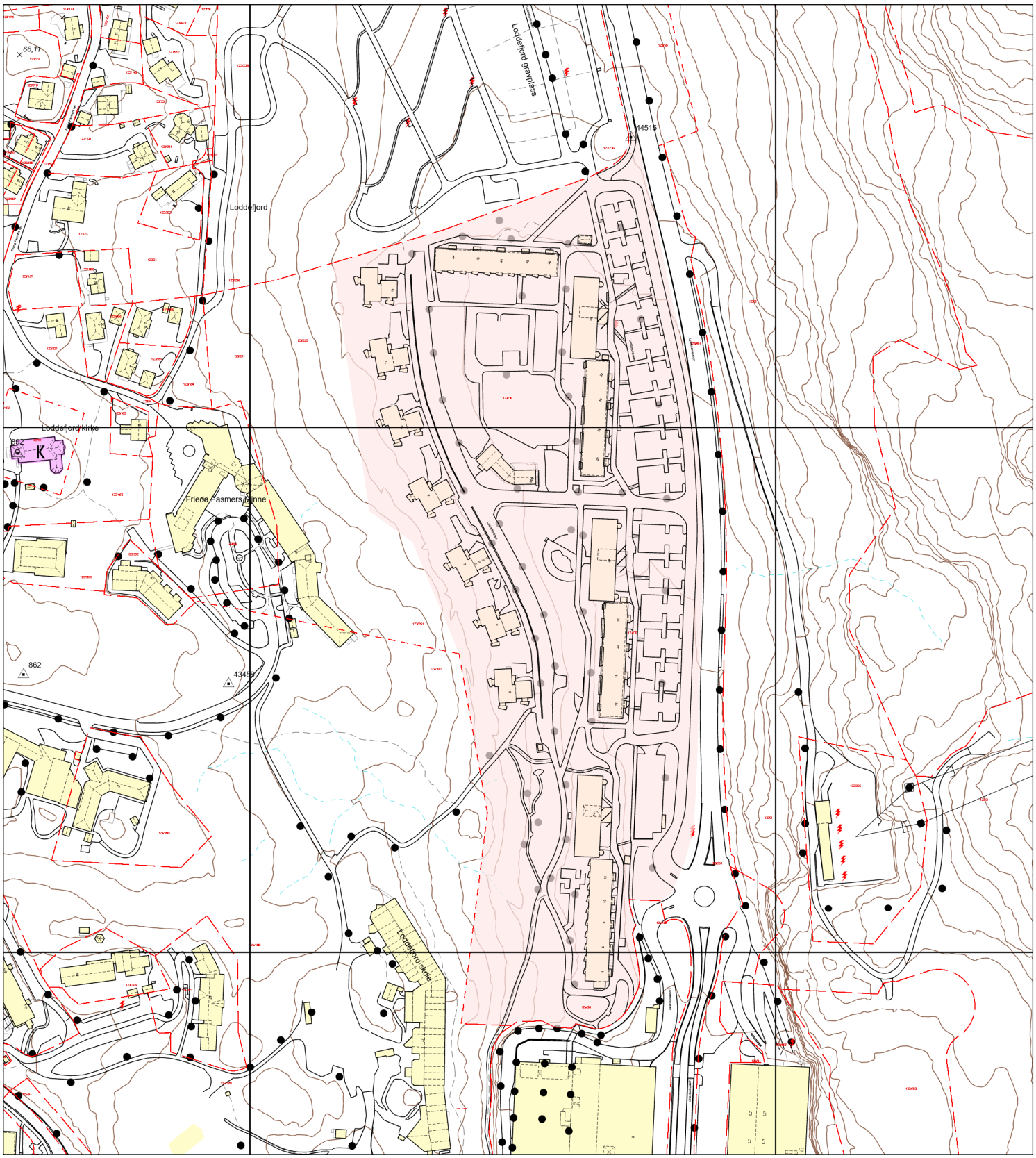
Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 12.01.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 124/36/0/0
Adresse: Loddefjordveien 24, 5171 LODDEFJORD m.fl.

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

enova

Energiattest



Adresse **Loddefjordveien 14, 5171 LODDEFJORD**	
Dato for energimerking **21.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323083**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139727436**
Gårdsnummer **124**	Bruksnummer **36**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H1004**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **112,78 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **109,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 019 kWh**

Loddefjordveien 14, 5171 LODDEFJORD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Loddefjordveien 14, 5171 LODDEFJORD

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 4: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (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 særlig 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 parabolantennene, og tuneren/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. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.