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

Loddefjordveien 14
5171 LODDEFJORD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1971
BRA:	79 m^2
BRA-i:	73 m^2
Rapportdato:	31.8.2026 (Gyldig til 31.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	7	2	1

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Loddefjordveien 14
5171 Loddefjord

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for

fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall
Vaskerom	Vaskerom tilfredsstiller ikke dagen krav til våtrom.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- punktert glass (3 stk eller mindre) - værslitte karmer med behov for vedlikehold - det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme. - eldre enn 35 år med usikker levetid
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Vannbåren varme	- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon - termostaten er knekt på radiator.
Ventilasjon	- Det er redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- mindre hakk/skade i front til baderomsinnredningen, utbedret med sparkel/maling. - ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	TG-IU settes pga det er felles varmtvann i bygget.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Vindu på soverom 2 er noe for lite i forhold til dagens krav til dagslys.

Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av større eller flere vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.8.2026

Rapportdato
31.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Markus Moe Mikkelsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nikolai Haaland**
Firma: **Haaland Takst & Tilstand AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **IF**

Telefon: **92444334**
Epost: **nh@haalandtakst.no**
Adresse: **Gullstølslien 58, 5153 Bønes**

Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Loddefjordveien 14, 5171 Loddefjord**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**124**	Bruksnr:	**36**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**158**	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1971**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad og vaskerom, ellers laminatgulv.
Vegger: Fliser på bad, ellers malte overflater.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2018:
- Bad oppgradert.
- Ny kjøkkeninnredning.
- Vannrør oppgradert.

- Elanlegget oppgradert.
- Overflater i leiligheten oppgradert.

OPPVARMING:
Radiator i stue.
Ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad, varmekabler er ikke funksjonstestet.

VENTILASJON:
Mekanisk avtrekk på vaskerom og bad, avtrekksvifte på kjøkken, ellers naturlig ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering på felles parkeringsplass (førstemann til møllaprinsipp).

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1971 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**79**	**73** Entré (2,6m2). Vaskerom (2,9m2). Stue/kjøkken (30,5m2). Soverom 1 (8,7m2). Bad (5,8m2). Soverom 2 (11,4m2). Garderoberom (4,5m2). Takhøyde i stue målt til 2,45m.	**0**	**6**	**0**
Totalt m²	**79**	**73**	**0**	**6**	**0**

Kommentar til arealberegning

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

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

Disponerer bod i kjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Innglasset balkong

Innglasset balkong med utgang fra stue på ca
Rekkverk med i mur og med glass.
Dekket bekledd med terrassebord i trevirke.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ukjent når det er gjort oppgraderinger av balkonger.
Nytt terrassedekke i 2018.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Dekke/tettesjikt er ikke tilgjengelig for kontroll grunnet dekke bekledd med terrassebord, det anbefales ytterligere kontroll når forhold ligger til rette.

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Dekke/tettesjikt er ikke tilgjengelig for kontroll grunnet dekke bekledd med terrassebord, det anbefales ytterligere kontroll når forhold ligger til rette.

Oppsummering — TG-1

Boligen har en innglasset balkong med utgang fra stue, med rekkverk i mur og glass, og dekke bekledd med terrassebord i trevirke fra 2018.

Underliggende dekke og tettesjikt er ikke tilgjengelig for kontroll da dekket er tildekket med terrassebord, og tilstanden til disse kunne derfor ikke vurderes.
Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt.
Ytterligere kontroll av dekke og tettesjikt anbefales når forholdene ligger til rette for dette.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Ytterdør med slett overflate innvendig i B-30.
Vindu på soverom balkongdør med koblet glass.
Vindu med isolerglass i malte trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Er vindu fra 1994 og et fra 1999.
Ellers fra byggeår.

Er det påvist punkterte glass?	Ja

Observerte avvik:
- Punktert glass (3 stk eller mindre)

Beskrivelse:
Det registreres punktert glass på soverom.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.

Beskrivelse:
Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
Det er påvist treghet i enkelte vindu/dører, treghet eller mangelfull funksjon kan føre til økt slitasje og redusert tetthet over tid.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Beskrivelse:
Flere vinduer og balkongdør eldre enn ca. 35 år vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder og normal levetidsbelastning. Eldre vinduer har generelt økt risiko for slitasje, redusert tetthet, punkterte glass, treg funksjon, fuktpåvirkning og nedbrytning i materialer og komponenter over tid.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har ytterdør, samt vinduer og balkongdør med koblet glass og isolerglass i malte trekarmer, hovedsakelig fra byggeår 1971, med enkelte vinduer skiftet i 1994 og 1999.

Flere vinduer og balkongdør er eldre enn ca. 35 år og vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder og normal levetidsbelastning.

Det er registrert punktert glass på soverom, samt stedvis treghet i åpne-/lukkemekanismen på enkelte vinduer og dører.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde og uttørkede med redusert tettefunksjon.
Dersom avvikene ikke utbedres, må det påregnes ytterligere slitasje, redusert tetthet og økt risiko for fuktpåvirkning og nedbrytning over tid, og det bør påregnes utskifting av eldre vinduer og balkongdør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og kontroll. Utskifting eller oppgradering må påregnes ved redusert funksjon, slitasje eller punktering av isolerglass.

6.3 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Epoq med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Mikro.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kombinert kjøl- og fryseskap.

Kjøkkeninnredningen fremstår i generelt god stand.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkenet har innredning fra Epoq med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Innredningen fremstår i generelt god stand.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøl- og fryseskap.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Vindu på soverom 2 er noe for lite i forhold til dagens krav til dagslys.

Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av større eller flere vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av avløpsrør skiftet.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Avløpsrørene er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Oppsummering — **TG-2**

Avløpssystemet består av plast og støpejern, hvor deler av avløpsrørene er skiftet etter byggeåret.

Mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner og er av naturlige årsaker uoversiktlig.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluk/etasjeskille, mens rør under bakken og lufting over tak ikke er kontrollert.
Det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested.
Deler av avløpsrørene er imidlertid fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.
Dersom rørene ikke skiftes, må det påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.6 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør), Kobber**

Kobberrør til vaskerom og kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Rør i rør etablert i 2018.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Fordelerskap er plassert på bad.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**

Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Stoppekran til bad på bad og til vaskerom og kjøkken på vaskerom.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Vannrør i kobber har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannledninger av plast utført som rør-i-rør, etablert i 2018, samt kobberrør til vaskerom og kjøkken.

Fordelerskap er plassert på bad, og det er ikke registrert avvik ved dette.
Stoppekraner har normal funksjon, det er ikke påvist redusert vanntrykk ved samtidig tapping, og synlige rør har tilfredsstillende isolering.

Kobberrørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Kontrollen er avgrenset til synlige installasjoner innvendig i leiligheten, ettersom store deler av anlegget ligger skjult i konstruksjoner.
Med økende alder på kobberrørene må det påregnes utskifting på sikt for å redusere risiko for lekkasje og driftsavbrudd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

Utvendig sikringsskap inneholder:
- Hovedbryter.
- 6 kurser.
- Overspenningsvern.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er fremvist dokumentasjon datert 2026 gjelder:
Montering av stikk til oppvaskmaksin, støpsel på oppvaskmaksin, stikk med ledning under sokkel ved komfyr.
Montering av komfyrvakt.
Utskifting av en spott på kjøkken.
Demontering av en stikk på vaskerom.

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har utvendig sikringsskap med hovedbryter, seks kurser og overspenningsvern.

Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll fra det lokale el-tilsynet eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, og det mangler samsvarserklæring på deler av det utførte arbeidet.

Det er fremvist dokumentasjon datert 2026 som gjelder montering av stikk og støpsel til oppvaskmaskin, stikk med ledning under sokkel ved komfyr, montering av komfyrvakt, utskifting av en spott på kjøkken og demontering av en stikk på vaskerom, men samsvarserklæring for øvrige arbeider er ikke dokumentert.

Manglende dokumentasjon og samsvarserklæring gjør det uklart om deler av anlegget er utført forskriftsmessig, og det anbefales at fagperson vurderer anlegget nærmere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.8 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**

Radiator i stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Radiator er skiftet etter byggeår, ukjent når.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

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

Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Ja**

Observerte avvik:
- Termostaten er knekt på radiator.

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

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

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har vannbåren varme med radiator i stue.
Radiatoren er skiftet etter opprinnelig byggeår, men tidspunktet er ukjent.

Anlegget er utført med jernrør og har oppnådd en høy alder, noe som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Eier har opplyst om at termostat er knekt.

Det er ikke påvist lekkasjer, korrosjon ved synlige koblinger og ventiler, eller tegn til skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv.

På grunn av alder og opplyste funksjonsfeil må det påregnes økt risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å holds under observasjon og planlegge utskifting som følge av alder og økt risiko for svikt.
Termostat bør utbedres.

6.9 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

TG-IU settes pga det er felles varmtvann i bygget.

6.10 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom.
Det er avtrekksvifte på kjøkken.
Friskluftilførsel skjer via tilluftsventiler i yttervegg og/eller vinduer. Ventilasjonsprinsippet baserer seg på at brukt luft trekkes ut mekanisk, mens ny luft tilføres gjennom ventiler. God funksjon forutsetter at ventiler holdes åpne og ikke blokkeres.

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon fra bad og vaskerom, samt avtrekksvifte på kjøkken, mens friskluftilførsel skjer via tilluftsventiler i yttervegg og/eller vinduer.

Alle oppholdsrom har tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu.
Det er registrert tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen.
Redusert ventilasjonsfunksjon kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fuktopphopning i boligen dersom forholdet ikke utbedres.

TG 2 settes pga alder/type ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.11 Våtrom: Bad — TG-3

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet oppgradert i 2018.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Overflater fremstår i generelt god stand.
Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei

I nedsenket dusjsone er det målt fall på 15mm på 50cm.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Ja

Observerte avvik:

- Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall

Beskrivelse:
Det er registrert motfall på deler av gulvet utenfor dusjsonen. Dette innebærer at vann kan renne bort fra sluket og samles på andre deler av gulvet. Forholdet reduserer våtrommets evne til å håndtere lekkasjevann på en sikker måte.

Oppsummering overflate gulv	TG-3

Gulvet har flisbelegg uten registrerte riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader.
I den nedsenkede dusjsonen er det målt tilfredsstillende fall til sluk på 15 mm over 50 cm.

Utenfor dusjsonen er det imidlertid registrert motfall på deler av gulvet, slik at vann kan renne bort fra sluket og samles på andre deler av gulvet.
Dette reduserer våtrommets evne til å håndtere eventuelt lekkasjevann på en sikker måte, og innebærer økt risiko for at vann fra installasjoner ikke ledes til sluk. Utbedring av fallforholdene bør vurderes for å sikre forsvarlig bortledning av vann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at lekkasjevann ledes til sluk. Dette krever normalt omlegging av gulvet med nytt tettesjikt i berørt område.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

Det er opplyst om at bad skal oppgraderes i regi av brl, derfor settes kostnadsestimat lavt.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Det er 30mm høydeforskjell fra flis ved dør til sluk.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet har plastsluk og smøremembran under flis der utførelsen er ukjent.
Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er registrert 30 mm høydeforskjell fra flis ved dør til sluk, noe som tilfredsstiller kravet om minimum 25 mm.
Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranens alder vurderes ikke å gi økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mindre hakk/skade i front til baderomsinnredningen, utbedret med sparkel/maling.

Beskrivelse:
Mindre hakk/skade i front til baderomsinnredningen, utbedret med sparkel/maling.

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Baderommet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne.

Det er registrert mindre hakk/skade i fronten på baderomsinnredningen, som er utbedret med sparkel og maling. Klosettet har innebygd sisterne uten drenering av eventuelt lekkasjevann.

Manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne innebærer at en eventuell lekkasje ikke vil bli ledet bort eller synliggjort, noe som kan medføre skjulte fuktskader i vegg og konstruksjon over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

Det ble brukt eksisterende luke på bad mot dusjsone.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom. Kontroll av konstruksjonen er utført via eksisterende luke på bad mot dusjsone. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved fuktsøk/måling, verken fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet i åpnet område.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Beskrivelse:
Fremlagt dokumentasjon gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å bekrefte korrekt utførelse av tettesjikt/membran.
Det er fremvist enkelte bilder tatt under oppføring.

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på badets utførelse, herunder tettesjikt/membran. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at våtrommet er korrekt utført, og risikoen for skjulte feil og fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.12 Vaskerom — TG-3

Beskrivelse

Vaskerom med flis lagt på eldre gulvbelegg.

Er det registrert avvik?	Ja

Vaskerom tilfredsstiller ikke dagen krav til våtrom.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Det er ikke oppkant ved dør.
Det er ikke ført belegg opp langs vegger.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Tettsjikt/membran er etablert før år 2000. Det er ikke registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen, men tettesjiktet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet. TG3 er satt på bakgrunn av alder og økt risiko for svikt.

Oppsummering	TG-3

Vaskerommet har flis lagt på eldre gulvbelegg og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, manglende oppkant ved dør, og belegget er ikke ført opp langs vegger. Stedvis er det registrert bom i flisene, med risiko for at flis kan løsne.
Tettesjiktet er etablert før år 2000, og selv om det ikke er registrert konkrete tegn til funksjonssvikt, har det oppnådd en alder hvor forventet brukstid vurderes som overskredet.
Samlet gir dette økt risiko for fuktinntrengning og skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner dersom forholdene ikke utbedres, og full oppgradering av våtrommet må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å oppnå beste tilstandsgrad (TG 0/TG 1), samt tilfredsstille dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av vaskerom.

Kostnadsestimat	Under 20 000

Det er opplyst om at vaskerom skal oppgraderes i regi av brl, derfor settes kostnadsestimat lavt.

Eiendomsmegler Norge,
Bergen Vest

Gjensidige

Egenerklæring

Loddefjordveien 14, 5171 LODDEFJORD

30 Aug 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?

2018

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.

Eier har bodd der hele perioden fra 2018

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Mikkelsen, Markus Moe

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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2018

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt rørsystem ble utført av faglært som vennetjeneste. Jeg har ikke annen dokumentasjon enn bilder

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2018

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Påføring av membran

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fagfolk AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2026

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye spotter og ledstripe

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sls elektro

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2018

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt nytt elektrisk på bad. Ble utført av fagfolk som vennetjeneste. har ikke dokumentasjon på det.

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

.

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.5.2 **Årstall**

2026

2.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye spotter og ledstripe

2.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sls elektro

2.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Trekking av nye kabler, nye stikkontakter, belysning, bad og kjøkken. Ble utført av faglært som vennetjeneste. har ikke dokumentasjon på det.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppgradering og vedlikehold av anlegg, nye sikringer, ny spotter, Nye stikkontakter, ny komfyrvakt

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sls elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye rør til kjøkken og bad. Arbeidet er utført av faglært som vennetjeneste. har ikke annen dokumentasjon enn bilder.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

.

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

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

Utbygging av Frida fasmer sykehjem

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?

Det er planlagt for våtrom og rørutbedring. Snakk med megler for mer informasjon.

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 36850776

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Markus Moe Mikkelsen	**2026-08-30**

Identification

Markus Moe Mikkelsen

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

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.

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**

Eiendomsmegler Norge AS
Eiendomsmegler Norge, Bergen Vest v/Amalie Slyngstad Sandvik
PB 96 Vestkanten, 5881 BERGEN
E-post: amalie.sandvik@emvest.no

Deres ref.: 22260145 . Vår ref.: 6124-1-158 Dato: 24.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lyderhorn Borettslag
Organisasjonsnr:	951437468
Andelseier:	Mikkelsen, Markus Moe
Medeier:	
Leilighetsnummer:	158
Adresse:	Loddefjordveien 14, 5171 LODDEFJORD
Andelsnummer:	158
Gnr.	124
Bnr.	36

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8861225.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vedtatt rehab av rør og våtrom, energisentral m.m se eks.ord GF 06.05.26. Eks.ord. GF 23.03.22 og 26.05.25 vedtok rehabilitering av heis, dette er i sluttfasen. Kontakt styret for spørsmål. Godkjenning av ny andelseier sendes til post@lyderhornbrl.no. A-konto oppvarming (gjelder andel 1-435): Det er ikke egen måler på leilighet. Innkrevingen justeres i felleskostnader etter avregning på borettslaget. Beboere varsles minst en mnd i forkant av opp/nedjusteringer på innkreving. Hjemmeside se: vibbo.no/6124 Alle som parkerer i Lyderhorn Borettslag må ha gyldig parkeringstillatelse fra borettslaget. Uten gyldig parkeringstillatelse vil det bli ilagt kontrollavgift. Det medfølger to parkeringstillatelser med hver leilighet - 1 stk parkeringstillatelse for beboer og 1 stk parkeringstillatelse for gjester, event beboerbil 2. Parkeringstillatelsen må aktiviseres av borettslaget og blir synlig i UNUM VestPark app på mobil når bruker er opprettet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	13529408
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,04%
Restsaldo	11 740 486,00
Innfrielsesdato:	01.10.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Danske Bank**
Lånenr.:	85802079937
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,70%
Restsaldo	102 014 254,30
Innfrielsesdato:	31.12.2065
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med september 2026

Bank:	**Danske Bank**
Lånenr.:	85802083209
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,96%
Restsaldo	5 000 000,00
Innfrielsesdato:	30.06.2066
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med juni 2027

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 400,80,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	1 132,80	
Renhold	183,00	
TV/bredbånd	522,00	
Felleskostnader	5 563,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	277,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 392,-
Annen formue:	14 542,-
Gjeld:	223 954,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	13529408
Restsaldo:	22 869,11
Kapitalkostnader:	1 039,69
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Danske Bank**
Lånenummer:	85802079937
Restsaldo:	198 712,11
Kapitalkostnader:	2 334,94
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i september 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank:	**Danske Bank**
Lånenummer:	85802083209
Restsaldo:	9 739,43
Kapitalkostnader:	120,84

IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet opphører i juni 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 231 320,66,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Silje Borthen pr. e-post: silje.borthen@obos.no eller telefon: 55 94 27 75.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Helge Bjarthe Sørheim, e-post: lyderhorn@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må

inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.

- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.

- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Andeler med fordelingsnøkkel 0,17606 %

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

175	Loddefjordveien 14	Høyblokk
182	Loddefjordveien 14	Høyblokk
189	Loddefjordveien 14	Høyblokk
196	Loddefjordveien 14	Høyblokk
203	Loddefjordveien 14	Høyblokk
210	Loddefjordveien 14	Høyblokk
217	Loddefjordveien 14	Høyblokk
224	Loddefjordveien 14	Høyblokk
231	Loddefjordveien 14	Høyblokk
238	Loddefjordveien 14	Høyblokk
251	Loddefjordveien 24	Høyblokk
258	Loddefjordveien 24	Høyblokk
265	Loddefjordveien 24	Høyblokk
272	Loddefjordveien 24	Høyblokk
279	Loddefjordveien 24	Høyblokk
286	Loddefjordveien 24	Høyblokk
293	Loddefjordveien 24	Høyblokk
300	Loddefjordveien 24	Høyblokk
307	Loddefjordveien 24	Høyblokk
314	Loddefjordveien 24	Høyblokk
321	Loddefjordveien 24	Høyblokk
328	Loddefjordveien 24	Høyblokk
335	Loddefjordveien 24	Høyblokk
348	Loddefjordveien 34	Høyblokk
355	Loddefjordveien 34	Høyblokk
362	Loddefjordveien 34	Høyblokk
369	Loddefjordveien 34	Høyblokk
376	Loddefjordveien 34	Høyblokk
383	Loddefjordveien 34	Høyblokk
390	Loddefjordveien 34	Høyblokk
397	Loddefjordveien 34	Høyblokk
404	Loddefjordveien 34	Høyblokk
411	Loddefjordveien 34	Høyblokk
418	Loddefjordveien 34	Høyblokk
425	Loddefjordveien 34	Høyblokk
432	Loddefjordveien 34	Høyblokk

Andeler med fordelingsnøkkel 0,20329 %

Andels #	Adresse	Boligtype
2	Loddefjordveien 4	Lavblokk
4	Loddefjordveien 4	Lavblokk
6	Loddefjordveien 4	Lavblokk
8	Loddefjordveien 4	Lavblokk
10	Loddefjordveien 6	Lavblokk
12	Loddefjordveien 6	Lavblokk
14	Loddefjordveien 6	Lavblokk
16	Loddefjordveien 6	Lavblokk
18	Loddefjordveien 8	Lavblokk
20	Loddefjordveien 8	Lavblokk
22	Loddefjordveien 8	Lavblokk
24	Loddefjordveien 8	Lavblokk
26	Loddefjordveien 10	Lavblokk
28	Loddefjordveien 10	Lavblokk
30	Loddefjordveien 10	Lavblokk
32	Loddefjordveien 10	Lavblokk
34	Loddefjordveien 12	Lavblokk
36	Loddefjordveien 12	Lavblokk
38	Loddefjordveien 12	Lavblokk
40	Loddefjordveien 12	Lavblokk
42	Loddefjordveien 16	Lavblokk
50	Loddefjordveien 18	Lavblokk
58	Loddefjordveien 20	Lavblokk
66	Loddefjordveien 22	Lavblokk
74	Loddefjordveien 26	Lavblokk
82	Loddefjordveien 28	Lavblokk
90	Loddefjordveien 30	Lavblokk
98	Loddefjordveien 32	Lavblokk

106	Loddefjordveien 36	Lavblokk
108	Loddefjordveien 36	Lavblokk
110	Loddefjordveien 36	Lavblokk
112	Loddefjordveien 36	Lavblokk
114	Loddefjordveien 38	Lavblokk
116	Loddefjordveien 38	Lavblokk
118	Loddefjordveien 38	Lavblokk
120	Loddefjordveien 38	Lavblokk
122	Loddefjordveien 40	Lavblokk
124	Loddefjordveien 40	Lavblokk
126	Loddefjordveien 40	Lavblokk
128	Loddefjordveien 40	Lavblokk
130	Loddefjordveien 42	Lavblokk
132	Loddefjordveien 42	Lavblokk
134	Loddefjordveien 42	Lavblokk
136	Loddefjordveien 42	Lavblokk
138	Loddefjordveien 44	Lavblokk
140	Loddefjordveien 44	Lavblokk
142	Loddefjordveien 44	Lavblokk
144	Loddefjordveien 44	Lavblokk
438	Loddefjordlien 2	Punkthus
441	Loddefjordlien 2	Punkthus
444	Loddefjordlien 2	Punkthus
448	Loddefjordlien 4	Punkthus
451	Loddefjordlien 4	Punkthus
454	Loddefjordlien 4	Punkthus
458	Loddefjordlien 6	Punkthus
461	Loddefjordlien 6	Punkthus
464	Loddefjordlien 6	Punkthus
468	Loddefjordlien 8	Punkthus

471	Loddefjordlien 8	Punkthus
474	Loddefjordlien 8	Punkthus
478	Loddefjordlien 10	Punkthus
481	Loddefjordlien 10	Punkthus
484	Loddefjordlien 10	Punkthus
488	Loddefjordlien 12	Punkthus
491	Loddefjordlien 12	Punkthus
494	Loddefjordlien 12	Punkthus
497	Loddefjordlien 14	Punkthus
500	Loddefjordlien 14	Punkthus
503	Loddefjordlien 14	Punkthus
506	Loddefjordlien 14	Punkthus

Andeler med fordelingsnøkkel 0,22226 %

Andels #	Adresse	Boligtype
41	Loddefjordveien 16	Lavblokk
43	Loddefjordveien 16	Lavblokk
45	Loddefjordveien 16	Lavblokk
47	Loddefjordveien 16	Lavblokk
49	Loddefjordveien 18	Lavblokk
51	Loddefjordveien 18	Lavblokk
53	Loddefjordveien 18	Lavblokk
55	Loddefjordveien 18	Lavblokk
57	Loddefjordveien 20	Lavblokk
59	Loddefjordveien 20	Lavblokk
61	Loddefjordveien 20	Lavblokk
63	Loddefjordveien 20	Lavblokk
65	Loddefjordveien 22	Lavblokk
67	Loddefjordveien 22	Lavblokk
69	Loddefjordveien 22	Lavblokk
71	Loddefjordveien 22	Lavblokk
73	Loddefjordveien 26	Lavblokk
75	Loddefjordveien 26	Lavblokk
77	Loddefjordveien 26	Lavblokk
79	Loddefjordveien 26	Lavblokk
81	Loddefjordveien 28	Lavblokk
83	Loddefjordveien 28	Lavblokk
85	Loddefjordveien 28	Lavblokk
87	Loddefjordveien 28	Lavblokk
89	Loddefjordveien 30	Lavblokk
91	Loddefjordveien 30	Lavblokk
93	Loddefjordveien 30	Lavblokk
95	Loddefjordveien 30	Lavblokk
97	Loddefjordveien 32	Lavblokk
99	Loddefjordveien 32	Lavblokk
101	Loddefjordveien 32	Lavblokk
103	Loddefjordveien 32	Lavblokk

Andeler med fordelingsnøkkel 0,22023 %

Andels #	Adresse	Boligtype
44	Loddefjordveien 16	Lavblokk
46	Loddefjordveien 16	Lavblokk
48	Loddefjordveien 16	Lavblokk
52	Loddefjordveien 18	Lavblokk
54	Loddefjordveien 18	Lavblokk
56	Loddefjordveien 18	Lavblokk
60	Loddefjordveien 20	Lavblokk
62	Loddefjordveien 20	Lavblokk
64	Loddefjordveien 20	Lavblokk
68	Loddefjordveien 22	Lavblokk
70	Loddefjordveien 22	Lavblokk
72	Loddefjordveien 22	Lavblokk
76	Loddefjordveien 26	Lavblokk
78	Loddefjordveien 26	Lavblokk
80	Loddefjordveien 26	Lavblokk
84	Loddefjordveien 28	Lavblokk
86	Loddefjordveien 28	Lavblokk
88	Loddefjordveien 28	Lavblokk
92	Loddefjordveien 30	Lavblokk
94	Loddefjordveien 30	Lavblokk
96	Loddefjordveien 30	Lavblokk
100	Loddefjordveien 32	Lavblokk
102	Loddefjordveien 32	Lavblokk
104	Loddefjordveien 32	Lavblokk

Andeler med fordelingsnøkkel 0,19472 %

Andels #	Adresse	Boligtype
145	Loddefjordveien 14	Høyblokk
151	Loddefjordveien 14	Høyblokk
158	Loddefjordveien 14	Høyblokk
165	Loddefjordveien 14	Høyblokk
172	Loddefjordveien 14	Høyblokk
179	Loddefjordveien 14	Høyblokk
186	Loddefjordveien 14	Høyblokk
193	Loddefjordveien 14	Høyblokk
200	Loddefjordveien 14	Høyblokk
207	Loddefjordveien 14	Høyblokk
214	Loddefjordveien 14	Høyblokk
221	Loddefjordveien 14	Høyblokk
228	Loddefjordveien 14	Høyblokk
235	Loddefjordveien 14	Høyblokk

Andeler med fordelingsnøkkel 0,19951 %

Andels #	Adresse	Boligtype
146	Loddefjordveien 14	Høyblokk
147	Loddefjordveien 14	Høyblokk
148	Loddefjordveien 14	Høyblokk
149	Loddefjordveien 14	Høyblokk
152	Loddefjordveien 14	Høyblokk
153	Loddefjordveien 14	Høyblokk
155	Loddefjordveien 14	Høyblokk
156	Loddefjordveien 14	Høyblokk
159	Loddefjordveien 14	Høyblokk
160	Loddefjordveien 14	Høyblokk
162	Loddefjordveien 14	Høyblokk
163	Loddefjordveien 14	Høyblokk
166	Loddefjordveien 14	Høyblokk
167	Loddefjordveien 14	Høyblokk
169	Loddefjordveien 14	Høyblokk
170	Loddefjordveien 14	Høyblokk
173	Loddefjordveien 14	Høyblokk
174	Loddefjordveien 14	Høyblokk
176	Loddefjordveien 14	Høyblokk
177	Loddefjordveien 14	Høyblokk
180	Loddefjordveien 14	Høyblokk
181	Loddefjordveien 14	Høyblokk
183	Loddefjordveien 14	Høyblokk
184	Loddefjordveien 14	Høyblokk
187	Loddefjordveien 14	Høyblokk
188	Loddefjordveien 14	Høyblokk
190	Loddefjordveien 14	Høyblokk
191	Loddefjordveien 14	Høyblokk

194	Loddefjordveien 14	Høyblokk
195	Loddefjordveien 14	Høyblokk
197	Loddefjordveien 14	Høyblokk
198	Loddefjordveien 14	Høyblokk
201	Loddefjordveien 14	Høyblokk
202	Loddefjordveien 14	Høyblokk
204	Loddefjordveien 14	Høyblokk
205	Loddefjordveien 14	Høyblokk
208	Loddefjordveien 14	Høyblokk
209	Loddefjordveien 14	Høyblokk
211	Loddefjordveien 14	Høyblokk
212	Loddefjordveien 14	Høyblokk
215	Loddefjordveien 14	Høyblokk
216	Loddefjordveien 14	Høyblokk
218	Loddefjordveien 14	Høyblokk
219	Loddefjordveien 14	Høyblokk
222	Loddefjordveien 14	Høyblokk
223	Loddefjordveien 14	Høyblokk
225	Loddefjordveien 14	Høyblokk
226	Loddefjordveien 14	Høyblokk
229	Loddefjordveien 14	Høyblokk
230	Loddefjordveien 14	Høyblokk
232	Loddefjordveien 14	Høyblokk
233	Loddefjordveien 14	Høyblokk
236	Loddefjordveien 14	Høyblokk
237	Loddefjordveien 14	Høyblokk
239	Loddefjordveien 14	Høyblokk
240	Loddefjordveien 14	Høyblokk
242	Loddefjordveien 24	Høyblokk
243		Høyblokk

244	Loddefjordveien 24	Høyblokk
245	Loddefjordveien 24	Høyblokk
246	Loddefjordveien 24	Høyblokk
248	Loddefjordveien 24	Høyblokk
249	Loddefjordveien 24	Høyblokk
250	Loddefjordveien 24	Høyblokk
252	Loddefjordveien 24	Høyblokk
253	Loddefjordveien 24	Høyblokk
255	Loddefjordveien 24	Høyblokk
256	Loddefjordveien 24	Høyblokk
257	Loddefjordveien 24	Høyblokk
259	Loddefjordveien 24	Høyblokk
260	Loddefjordveien 24	Høyblokk
262	Loddefjordveien 24	Høyblokk
263	Loddefjordveien 24	Høyblokk
264	Loddefjordveien 24	Høyblokk
266	Loddefjordveien 24	Høyblokk
267	Loddefjordveien 24	Høyblokk
269	Loddefjordveien 24	Høyblokk
270	Loddefjordveien 24	Høyblokk
271	Loddefjordveien 24	Høyblokk
273	Loddefjordveien 24	Høyblokk
274	Loddefjordveien 24	Høyblokk
276	Loddefjordveien 24	Høyblokk
277	Loddefjordveien 24	Høyblokk
278	Loddefjordveien 24	Høyblokk
280	Loddefjordveien 24	Høyblokk
281	Loddefjordveien 24	Høyblokk
283	Loddefjordveien 24	Høyblokk
284	Loddefjordveien 24	Høyblokk

285	Loddefjordveien 24	Høyblokk
287	Loddefjordveien 24	Høyblokk
288	Loddefjordveien 24	Høyblokk
290	Loddefjordveien 24	Høyblokk
291	Loddefjordveien 24	Høyblokk
292	Loddefjordveien 24	Høyblokk
294	Loddefjordveien 24	Høyblokk
295	Loddefjordveien 24	Høyblokk
297	Loddefjordveien 24	Høyblokk
298	Loddefjordveien 24	Høyblokk
299	Loddefjordveien 24	Høyblokk
301	Loddefjordveien 24	Høyblokk
302	Loddefjordveien 24	Høyblokk
304	Loddefjordveien 24	Høyblokk
305	Loddefjordveien 24	Høyblokk
306	Loddefjordveien 24	Høyblokk
308	Loddefjordveien 24	Høyblokk
309	Loddefjordveien 24	Høyblokk
311	Loddefjordveien 24	Høyblokk
312	Loddefjordveien 24	Høyblokk
313	Loddefjordveien 24	Høyblokk
315	Loddefjordveien 24	Høyblokk
316	Loddefjordveien 24	Høyblokk
318	Loddefjordveien 24	Høyblokk
319	Loddefjordveien 24	Høyblokk
320	Loddefjordveien 24	Høyblokk
322	Loddefjordveien 24	Høyblokk
323	Loddefjordveien 24	Høyblokk
325	Loddefjordveien 24	Høyblokk
326	Loddefjordveien 24	Høyblokk

327	Loddefjordveien 24	Høyblokk
329	Loddefjordveien 24	Høyblokk
330	Loddefjordveien 24	Høyblokk
332	Loddefjordveien 24	Høyblokk
333	Loddefjordveien 24	Høyblokk
334	Loddefjordveien 24	Høyblokk
336	Loddefjordveien 24	Høyblokk
337	Loddefjordveien 24	Høyblokk
339	Loddefjordveien 34	Høyblokk
340	Loddefjordveien 34	Høyblokk
341	Loddefjordveien 34	Høyblokk
342	Loddefjordveien 34	Høyblokk
343	Loddefjordveien 34	Høyblokk
345	Loddefjordveien 34	Høyblokk
346	Loddefjordveien 34	Høyblokk
347	Loddefjordveien 34	Høyblokk
349	Loddefjordveien 34	Høyblokk
350	Loddefjordveien 34	Høyblokk
352	Loddefjordveien 34	Høyblokk
353	Loddefjordveien 34	Høyblokk
354	Loddefjordveien 34	Høyblokk
356	Loddefjordveien 34	Høyblokk
357	Loddefjordveien 34	Høyblokk
359	Loddefjordveien 34	Høyblokk
360	Loddefjordveien 34	Høyblokk
361	Loddefjordveien 34	Høyblokk
363	Loddefjordveien 34	Høyblokk
364	Loddefjordveien 34	Høyblokk
366	Loddefjordveien 34	Høyblokk
367	Loddefjordveien 34	Høyblokk

368	Loddefjordveien 34	Høyblokk
370	Loddefjordveien 34	Høyblokk
371	Loddefjordveien 34	Høyblokk
373	Loddefjordveien 34	Høyblokk
374	Loddefjordveien 34	Høyblokk
375	Loddefjordveien 34	Høyblokk
377	Loddefjordveien 34	Høyblokk
378	Loddefjordveien 34	Høyblokk
380	Loddefjordveien 34	Høyblokk
381	Loddefjordveien 34	Høyblokk
382	Loddefjordveien 34	Høyblokk
384	Loddefjordveien 34	Høyblokk
385	Loddefjordveien 34	Høyblokk
387	Loddefjordveien 34	Høyblokk
388	Loddefjordveien 34	Høyblokk
389	Loddefjordveien 34	Høyblokk
391	Loddefjordveien 34	Høyblokk
392	Loddefjordveien 34	Høyblokk
394	Loddefjordveien 34	Høyblokk
395	Loddefjordveien 34	Høyblokk
396	Loddefjordveien 34	Høyblokk
398	Loddefjordveien 34	Høyblokk
399	Loddefjordveien 34	Høyblokk
401	Loddefjordveien 34	Høyblokk
402	Loddefjordveien 34	Høyblokk
403	Loddefjordveien 34	Høyblokk
405	Loddefjordveien 34	Høyblokk
406	Loddefjordveien 34	Høyblokk
408	Loddefjordveien 34	Høyblokk
409	Loddefjordveien 34	Høyblokk

410	Loddefjordveien 34	Høyblokk
412	Loddefjordveien 34	Høyblokk
413	Loddefjordveien 34	Høyblokk
415	Loddefjordveien 34	Høyblokk
416	Loddefjordveien 34	Høyblokk
417	Loddefjordveien 34	Høyblokk
419	Loddefjordveien 34	Høyblokk
420	Loddefjordveien 34	Høyblokk
422	Loddefjordveien 34	Høyblokk
423	Loddefjordveien 34	Høyblokk
424	Loddefjordveien 34	Høyblokk
426	Loddefjordveien 34	Høyblokk
427	Loddefjordveien 34	Høyblokk
429	Loddefjordveien 34	Høyblokk
430	Loddefjordveien 34	Høyblokk
431	Loddefjordveien 34	Høyblokk
433	Loddefjordveien 34	Høyblokk
434	Loddefjordveien 34	Høyblokk

Andeler med fordelingsnøkkel 0,14974 %

Andels #	Adresse	Boligtype
150	Loddefjordveien 14	Høyblokk
157	Loddefjordveien 14	Høyblokk
164	Loddefjordveien 14	Høyblokk
171	Loddefjordveien 14	Høyblokk
178	Loddefjordveien 14	Høyblokk
185	Loddefjordveien 14	Høyblokk
192	Loddefjordveien 14	Høyblokk
199	Loddefjordveien 14	Høyblokk
206	Loddefjordveien 14	Høyblokk
213	Loddefjordveien 14	Høyblokk
220	Loddefjordveien 14	Høyblokk
227	Loddefjordveien 14	Høyblokk
234	Loddefjordveien 14	Høyblokk
241	Loddefjordveien 14	Høyblokk
247	Loddefjordveien 24	Høyblokk
254	Loddefjordveien 24	Høyblokk
261	Loddefjordveien 24	Høyblokk
268	Loddefjordveien 24	Høyblokk
275	Loddefjordveien 24	Høyblokk
282	Loddefjordveien 24	Høyblokk
289	Loddefjordveien 24	Høyblokk
296	Loddefjordveien 24	Høyblokk
303	Loddefjordveien 24	Høyblokk
310	Loddefjordveien 24	Høyblokk
317	Loddefjordveien 24	Høyblokk
324	Loddefjordveien 24	Høyblokk
331	Loddefjordveien 24	Høyblokk
338	Loddefjordveien 24	Høyblokk
344	Loddefjordveien 34	Høyblokk
351	Loddefjordveien 34	Høyblokk
358	Loddefjordveien 34	Høyblokk
365	Loddefjordveien 34	Høyblokk
372	Loddefjordveien 34	Høyblokk
379	Loddefjordveien 34	Høyblokk
386	Loddefjordveien 34	Høyblokk
393	Loddefjordveien 34	Høyblokk
400	Loddefjordveien 34	Høyblokk
407	Loddefjordveien 34	Høyblokk
414	Loddefjordveien 34	Høyblokk
421	Loddefjordveien 34	Høyblokk
428	Loddefjordveien 34	Høyblokk
435	Loddefjordveien 34	Høyblokk

Andeler med fordelingsnøkkel 0,23150 %

Andels #	Adresse	Boligtype
436	Loddefjordlien 2	Punkthus
437	Loddefjordlien 2	Punkthus
439	Loddefjordlien 2	Punkthus
440	Loddefjordlien 2	Punkthus
442	Loddefjordlien 2	Punkthus
443	Loddefjordlien 2	Punkthus
445	Loddefjordlien 2	Punkthus
446	Loddefjordlien 4	Punkthus
447	Loddefjordlien 4	Punkthus
449	Loddefjordlien 4	Punkthus
450	Loddefjordlien 4	Punkthus
452	Loddefjordlien 4	Punkthus
453	Loddefjordlien 4	Punkthus
455	Loddefjordlien 4	Punkthus
456	Loddefjordlien 6	Punkthus
457	Loddefjordlien 6	Punkthus
459	Loddefjordlien 6	Punkthus
460	Loddefjordlien 6	Punkthus
462	Loddefjordlien 6	Punkthus
463	Loddefjordlien 6	Punkthus
465	Loddefjordlien 6	Punkthus
466	Loddefjordlien 8	Punkthus
467	Loddefjordlien 8	Punkthus
469	Loddefjordlien 8	Punkthus
470	Loddefjordlien 8	Punkthus
472	Loddefjordlien 8	Punkthus
473	Loddefjordlien 8	Punkthus
475	Loddefjordlien 8	Punkthus

476	Loddefjordlien 10	Punkthus
477	Loddefjordlien 10	Punkthus
479	Loddefjordlien 10	Punkthus
480	Loddefjordlien 10	Punkthus
483	Loddefjordlien 10	Punkthus
485	Loddefjordlien 10	Punkthus
486	Loddefjordlien 12	Punkthus
487	Loddefjordlien 12	Punkthus
489	Loddefjordlien 12	Punkthus
490	Loddefjordlien 12	Punkthus
492	Loddefjordlien 12	Punkthus
493	Loddefjordlien 12	Punkthus
495	Loddefjordlien 12	Punkthus
496	Loddefjordlien 14	Punkthus
498	Loddefjordlien 14	Punkthus
499	Loddefjordlien 14	Punkthus
501	Loddefjordlien 14	Punkthus
502	Loddefjordlien 14	Punkthus
504	Loddefjordlien 14	Punkthus
505	Loddefjordlien 14	Punkthus
507	Loddefjordlien 14	Punkthus

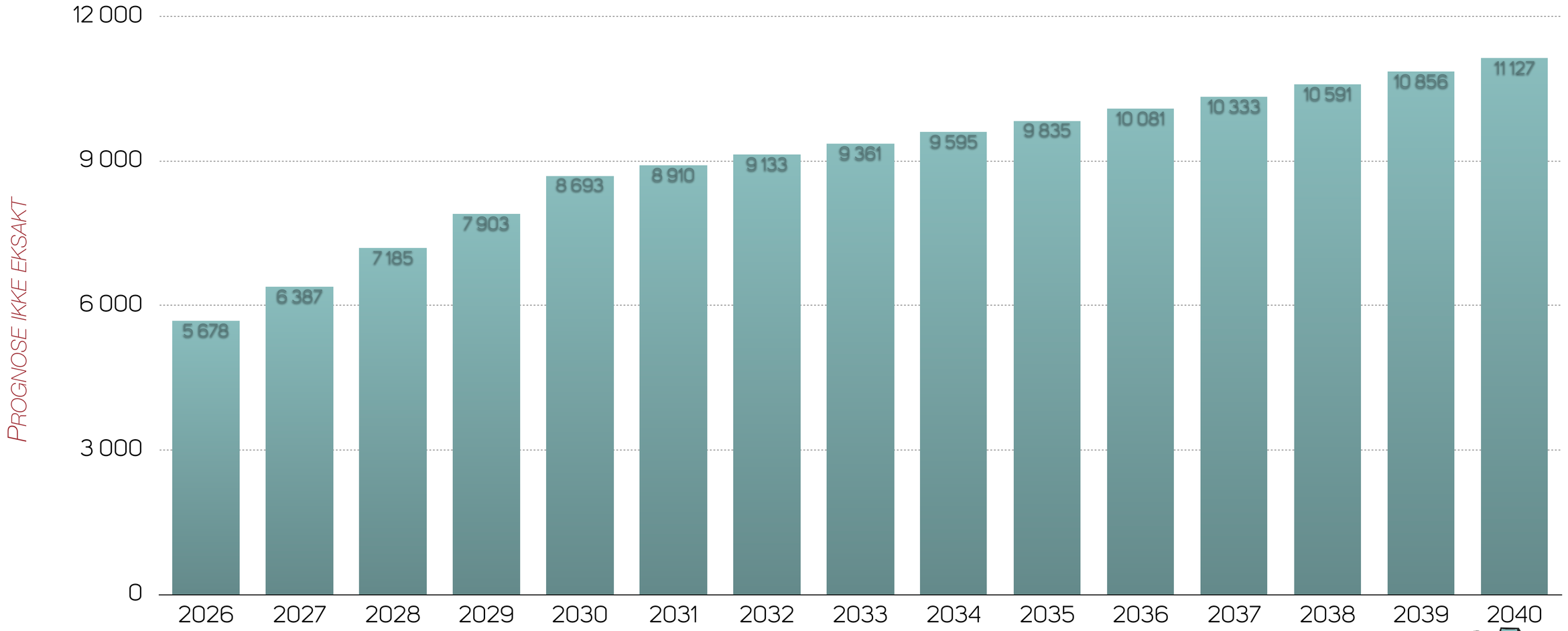
Lyderhorn Borettslag

Estimert månedlig utvikling av felleskostnader

Spesifisert pr fordelingsnøkkel

Andelseier med fordelingsnøkkel 0,17606 %

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



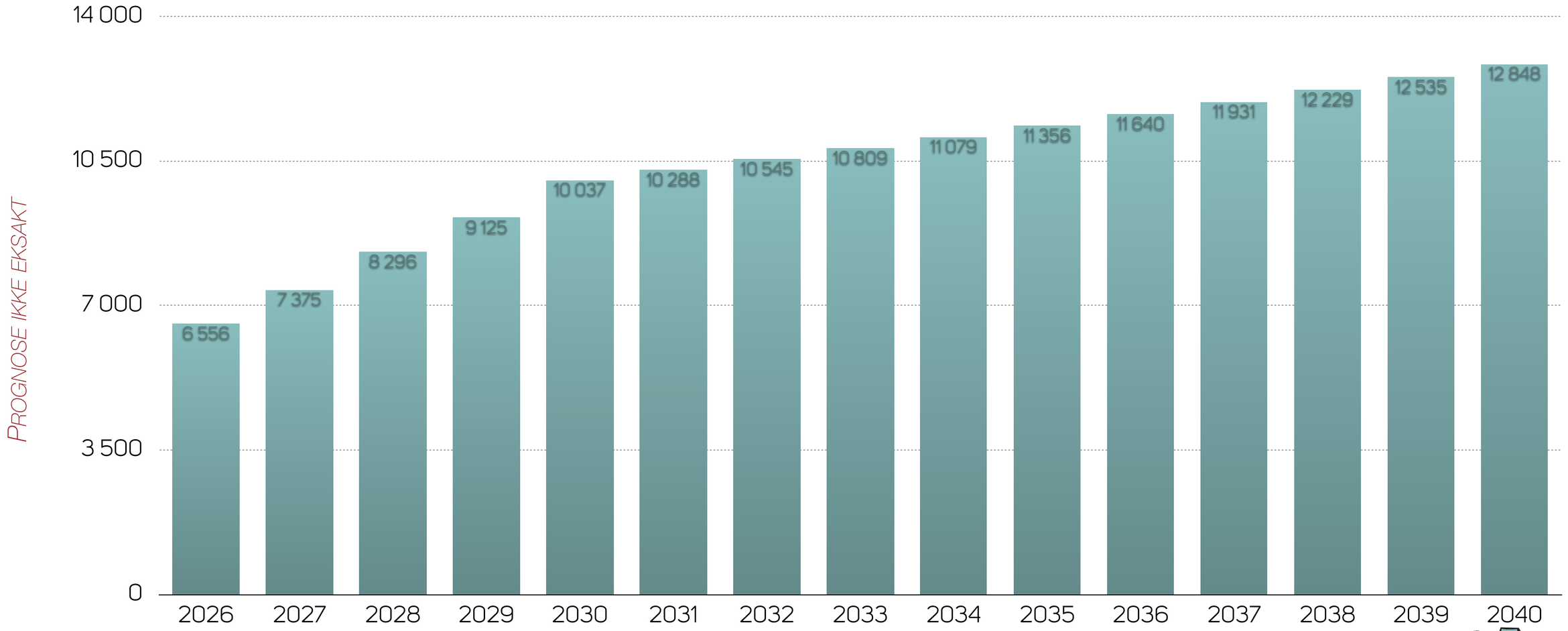
Økninger ut over KPI i felleskostnader for å møte kostander ved rehabilitering: 2027:10 % | 2028:10 % | 2029:7,5 % | 2030:7,5 %

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

Lyderhorn Borettslag

Andelseier med fordelingsnøkkel 0,20329 %

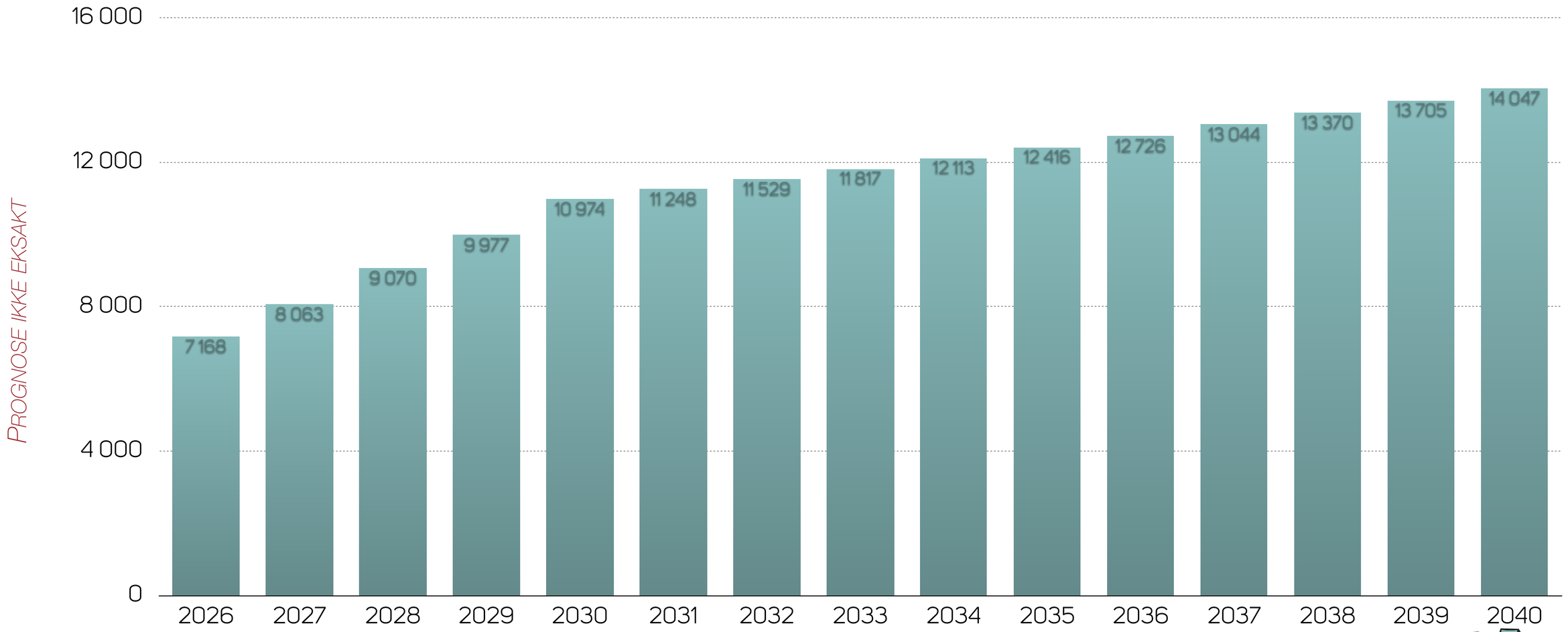
Forventet månedlig utvikling i felleskostnader inkl. renter og avdrag for 70 av 507 andelshavere



Økninger ut over KPI i felleskostnader for å møte kostander ved rehabilitering: 2027:10 % | 2028:10 % | 2029:7,5 % | 2030:7,5 %

Andelseier med fordelingsnøkkel 0,22226 %

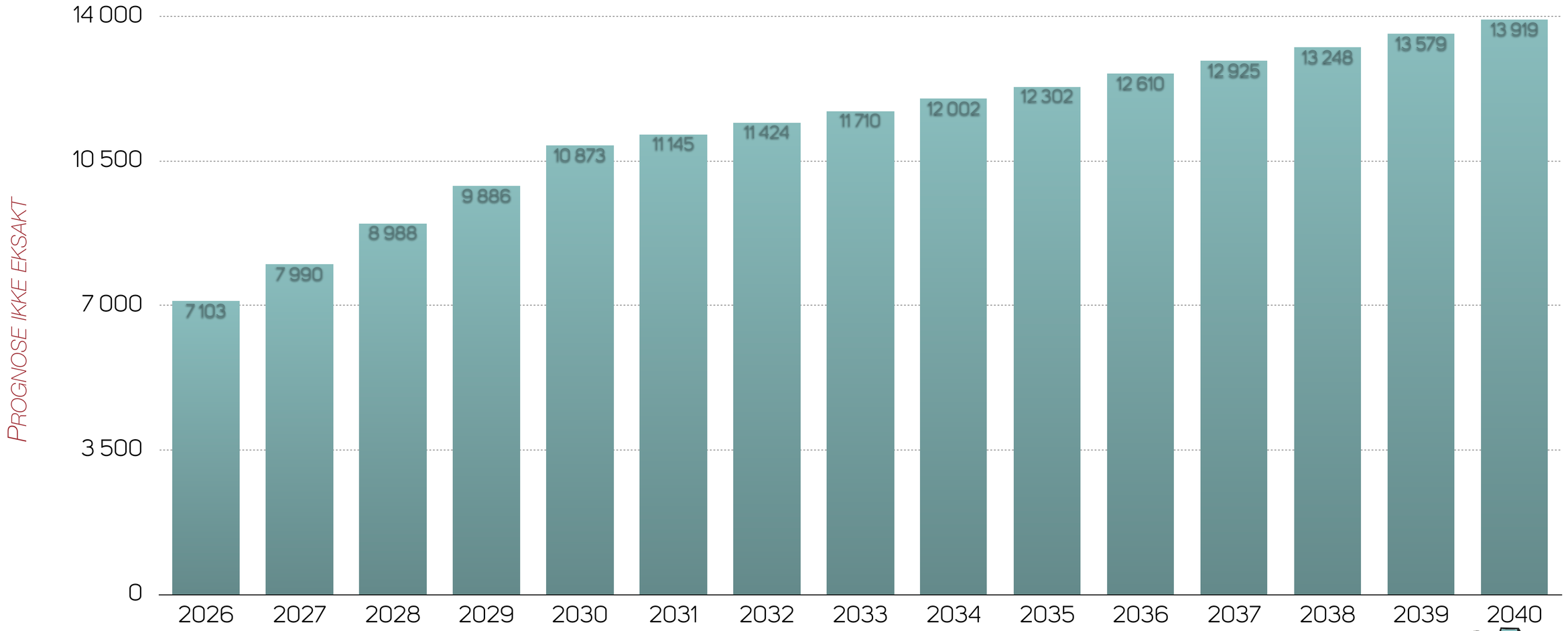
Forventet månedlig utvikling i felleskostnader inkl. renter og avdrag for 32 av 507 andelshavere



Økninger ut over KPI i felleskostnader for å møte kostander ved rehabilitering: 2027:10 % | 2028:10 % | 2029:7,5 % | 2030:7,5 %

Andelseier med fordelingsnøkkel 0,22023 %

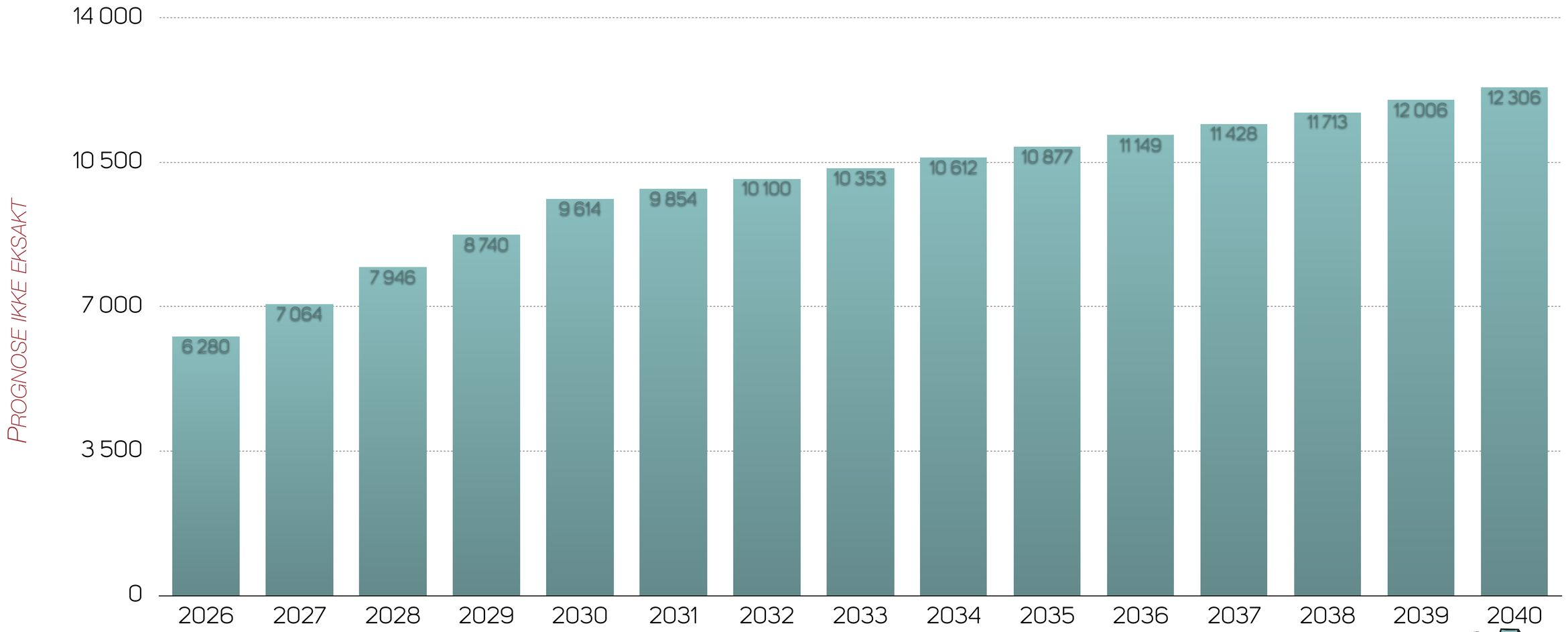
Forventet månedlig utvikling i felleskostnader inkl. renter og avdrag for 24 av 507 andelshavere



Økninger ut over KPI i felleskostnader for å møte kostander ved rehabilitering: 2027:10 % | 2028:10 % | 2029:7,5 % | 2030:7,5 %

Andelseier med fordelingsnøkkel 0,19472 %

Forventet månedlig utvikling i felleskostnader inkl. renter og avdrag for 14 av 507 andelshavere

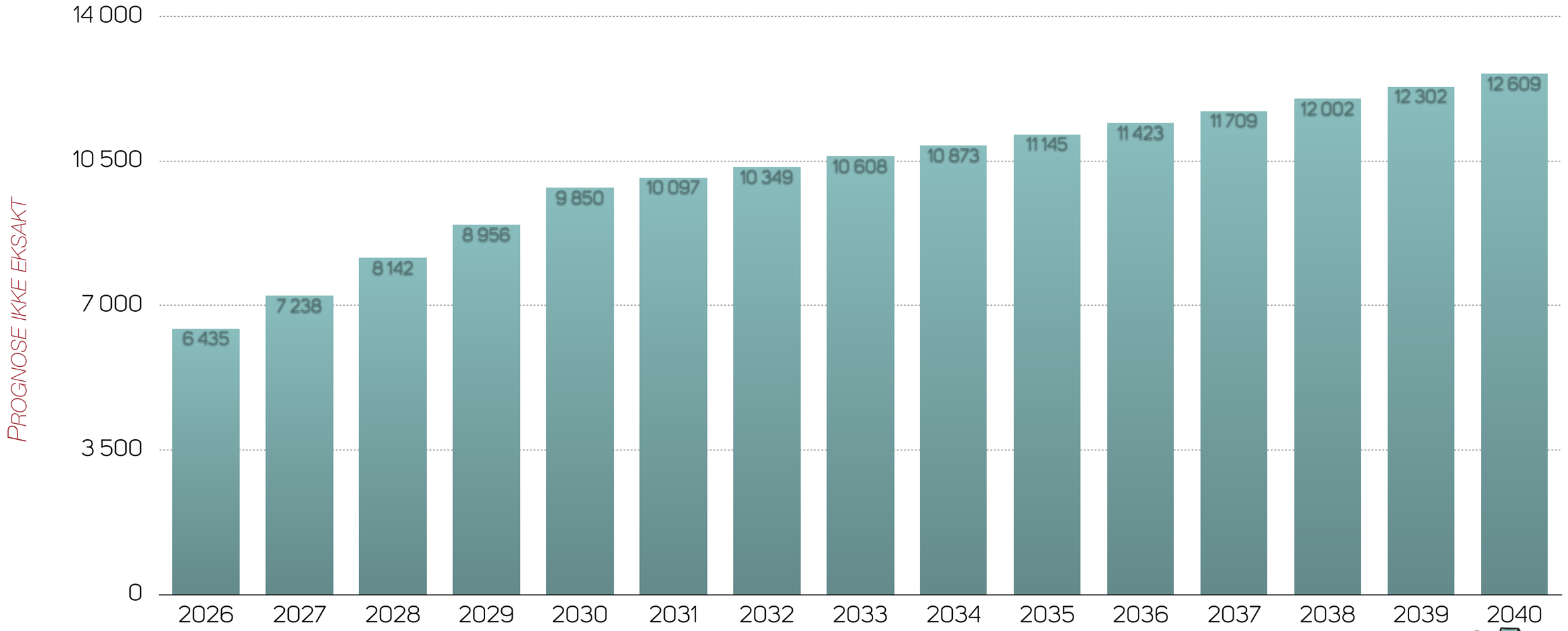


Økninger ut over KPI i felleskostnader for å møte kostander ved rehabilitering: 2027:10 % | 2028:10 % | 2029:7,5 % | 2030:7,5 %

Lyderhorn Borettslag

Andelseier med fordelingsnøkkel 0,19951 %

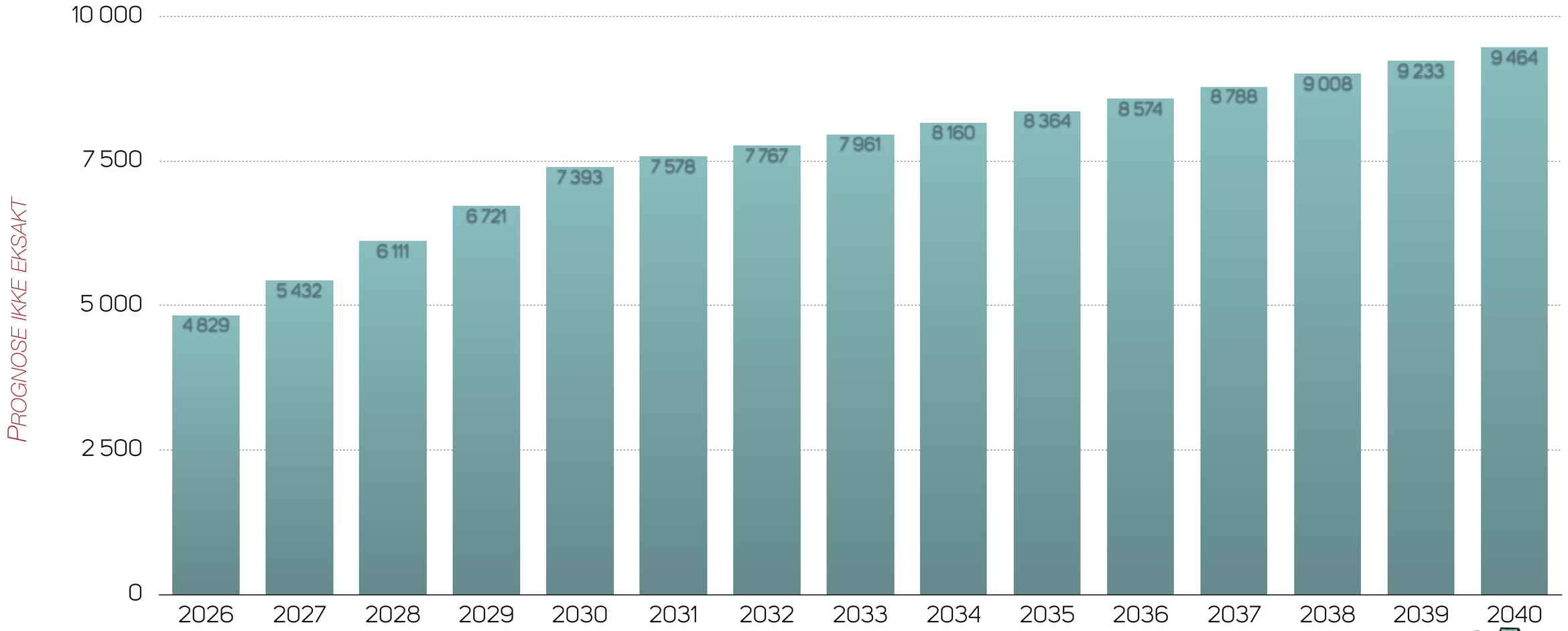
Forventet månedlig utvikling i felleskostnader inkl. renter og avdrag for 196 av 507 andelshavere



Økninger ut over KPI i felleskostnader for å møte kostander ved rehabilitering: 2027:10 % | 2028:10 % | 2029:7,5 % | 2030:7,5 %

Andelseier med fordelingsnøkkel 0,14974 %

Forventet månedlig utvikling i felleskostnader inkl. renter og avdrag for 42 av 507 andelshavere



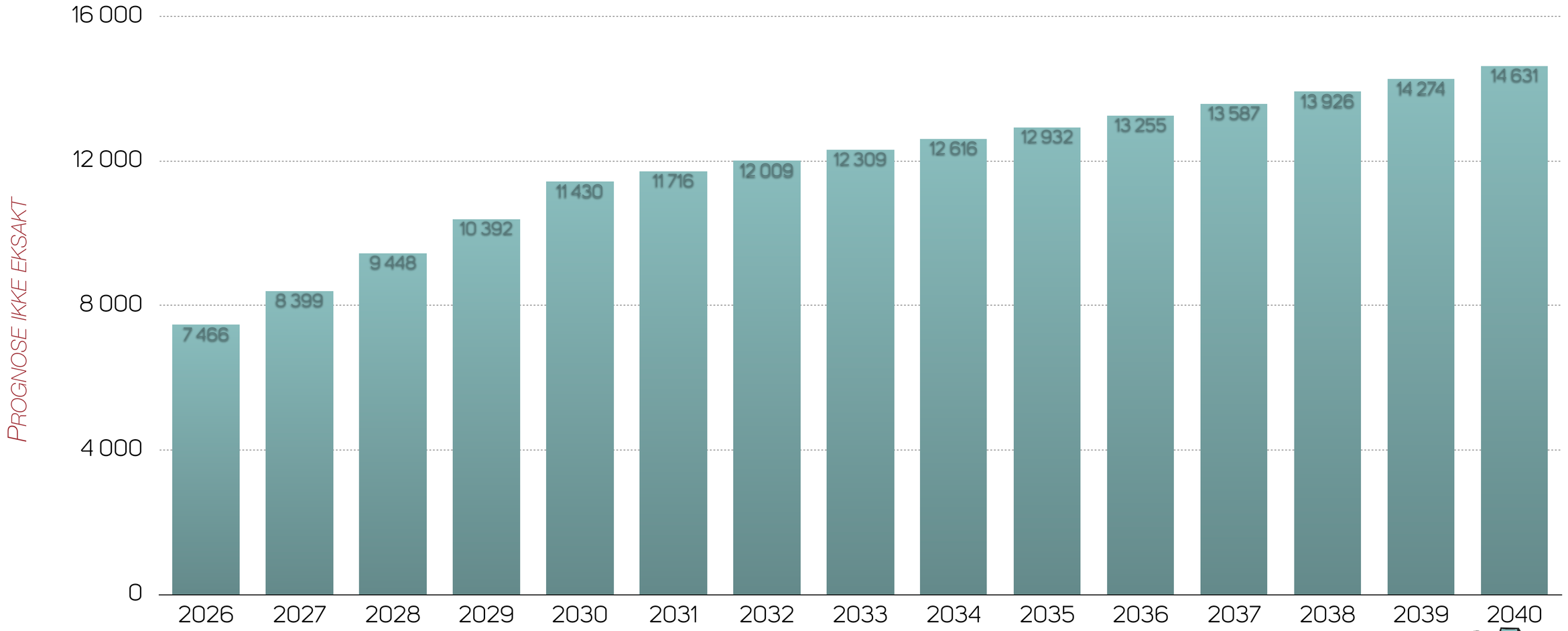
Økninger ut over KPI i felleskostnader for å møte kostander ved rehabilitering: 2027:10 % | 2028:10 % | 2029:7,5 % | 2030:7,5 %

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

Lyderhorn Borettslag

Andelseier med fordelingsnøkkel 0,23150 %

Forventet månedlig utvikling i felleskostnader inkl. renter og avdrag for 49 av 507 andelshavere



Økninger ut over KPI i felleskostnader for å møte kostander ved rehabilitering: 2027:10 % | 2028:10 % | 2029:7,5 % | 2030:7,5 %



Lyderhorn Borettslag

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.