



LODDEFJORDVEIEN 34



INNHOOLD

Hva leter du etter?

| | |
|---------------------|----|
| Velkommen til | 4 |
| Nøkkelinformasjon | 6 |
| Eiendomsinformasjon | 16 |
| Plantegning | 36 |
| Tekniske dokumenter | 38 |

VELKOMMEN TIL

Loddefjordveien 34

ASK Eiendomsmegling ved Vette Botnen har gleden av å presentere Loddefjordveien 34! En innbydende leilighet med sentral beliggenhet i Loddefjord - her får du nærhet til "alt" man skulle behøve!

Høydepunkter:

- Ingen dokumentavgift
- Varmtvann og sentralfyring inkludert i felleskostnadene
- Parkering og mulighet for lading av elbil
- Heis i bygget
- Veldrevet borettslag
- Gangavstand til Thon Senter Vestkanten med spiserier, dagligvare, klesbutikker, badeland og mye mer!
- Gode kollektive forbindelser

Her vil du trives!



Vette Godø Botnen

Eiendomsmeglerfullmektig

994 37 866

vetle@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

| | |
|----------------|---------------------------------|
| Prisantydning | 2 700 000 |
| Fellesgjeld | 227 668 |
| Omkostninger | 8 951 |
| Totalpris | 2 936 619 |
| Fellesutgifter | 7 556 / mnd |
| Bruksareal | 85 m ² |
| BRA-i | 74 m ² |
| BRA-e | 3 m ² |
| BRA-b | 8 |
| Soverom | 2 |
| Bad | 1 |
| Eierform | Andel |
| Byggeår | 1972 |
| Tomt | 69 785 m ² eiet tomt |





















EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 85,0 m²

- BRA-i: 74,0 m²
- BRA-e: 3,0 m²
- BRA-b: 8,0 m²

Innholdsbeskrivelse

Velkommen til Loddefjordveien 34.

En flott leilighet i byggets 2. etasje som inneholder følgende:

- Entré
- Gang
- Soverom 1
- Soverom 2
- Walk in
- Toalett
- Bad
- Stue
- Kjøkken

Utover overnevnte finner du også en ekstern bod i felles bodareal.

Beskrivelse

ASK Eiendomsmegling ved Vette Botnen har gleden av å presentere Loddefjordveien 34! En flott 3-roms i et veletablert borettslag med kort nærhet til "alt" man skulle behøve. Leiligheten befinner seg i byggets 2. etasje og tilbyr flott vestvendt utsikt over nærområdet fra den innglasserte balkongen over nærområdet. Her vil du trives!

Det første som møter deg er fliselagt entré med enkelt oppheng for yttertøy og plassering av sko. Fra entré tar du deg enkelt til leilighetens gang med videre tilkomst til leiligheten.

Den innbydende og romslige stuen (21,52 m²), her får du rikelig med rom for å innrede med flere

soner. Fra stuen får du tilkomst til den flotte innglasserte og vestvendte balkongen på 8 m² - svært praktisk - en naturlig forlengelse av stuen, året rundt.

Hovedsoverommet har tilkomst fra stue, rommet måler 11,49 m² og har tilknyttet walk-in closet på 5,51 m² - en svært praktisk løsning! Soverommet gir rikelig med rom for dobbeltseng og ønsket møblement. Walk-in closet er praktisk plassert bak skyvedørsgarderoben - dette rommet gir rikelig med oppheng og oppbevaringsløsninger.

Det fliselagte kjøkkenet tilbyr rikelig med oppbevaringsrom og benkeplass. Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter, benkeplate, frittstående komfyr med platetopp, oppvaskmaskin, vask med mer. Kjøkkenet er tilknyttet vaskerom med vask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Hefliset baderom med vegghegt servant med møblement, innfellbart dusjhjørne og mulighet for oppbevaring. Toalettrom med toalett og vegghegt servant.

Soverom 2 måler 8,74 m², et perfekt barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Leiligheten tilbyr også en ekstern bod i felles bodareal.

Velkommen til visning!

Byggemåte

Grunnmur av murkonstruksjoner.

Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset fasade og fasadeplater.

Vinduer med isolerglass.

Etasjeskiller av betongbjelkelag.

Flatt tak tekker med papp.

Beskrivelse om byggemåte er uthentet fra vedlagt tilstandsrapport utført av Martin Igelkjøn.

Tilstandsrapport

Takstmann: Martin Igelkjøn

Takstfirma: Igelkjøn Takst AS

Dato for takst: 15.05.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:
Boligen har fått følgende TG3:

Våtrom - overflater (TG3):

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. TG3 settes på bakgrunn av gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning, ved en evt lekkasje fra vask vil vann renne ut i leiligheten før det når sluket.

Anbefaler å fjerne fug under gulvskinne slik vann fra en evt lekkasje vil nå sluk. Kostnadsestimat:
Under 20.000,-

Boligen har fått følgende TG2:

Vinduer og dører (TG2):

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. TG2 settes på bakgrunn av alder.

Kjøkken - overflater og innredning (TG2):

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Kjøkken fremstår i normalt grei stand. Ovennevnte vurderingspunkter er kontrollert og ligger til grunn for helhetsvurderingen. Fuktsøk i område ved oppvaskbenk og oppvaskmaskin indikerte ikke unormal fukt. Kjøkkenet fremstår i grei stand med normal bruksslitasje.

TG2 settes på bakgrunn av løs benkeplate, løs bunn på kjøkken skråget og alder.

Avløpsrør (TG2):

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar. TG2 settes på bakgrunn av alder.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger (TG2):

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

TG2 settes på bakgrunn av alder.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom/kjøkken.

Varmesentral (TG2):

TG2 settes på bakgrunn av alder, det er ikke registrert noe avvik.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Våtrom - membran, tettesjikt og sluk (TG2):
Det er påvist klem ring og membran, det er ukjent utførelse på membran og tettesjikt. Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.
TG2 settes på bakgrunn av alder.

Våtrom - sanitærutstyr (TG2):
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.
TG2 settes på bakgrunn av alder.

Våtrom - ventilasjon (TG2):
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningspsyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:
Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

JA - Sprekk i en fuge i dusjen. Ikke sprekk i flisen.

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

JA - Observert et par ganger i året.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?

JA - kun av faglært. Skiftet fra skru sikringer til automatsikringer. Ny stikkontakt til oppvaskmaskin og kjøleskap inkl. 2 nye stikkontakter ved kjøkkenbenk. LM Elektro AS.

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

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

For en utdypende beskrivelse se vedlagte selgers egenerklæring.

Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for

informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Rød F er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Radiator i stue, eller elektrisk oppvarming,

Tomten

69785,00 m² felleseiet tomt.

Parkering

Det medfølger to parkeringstillatelser med hver leilighet - 1 stk parkeringstillatelse for beboer og 1 stk parkeringstillatelse for gjester, eventuelt beboerbil 2. Parkeringstillatelsen må aktiviseres av borettslaget og blir synlig i UNUM VestPark app på mobil når bruker er opprettet.

Løsøre og tilbehør

Oppvaskmaskin og stekeovn medfølger leiligheten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitvarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og flott beliggenhet. Her bor du i et veldrevet borettslag med nærhet til "alt" man skulle behøve.

Nærmeste dagligvarebutikk er enten Coop Obs Vestkanten eller Meny Vestkanten. Vestkanten Storsenter byr på et utvidet service- og kulturtilbud med sine 118 fasiliteter. Her finner man alt fra dagligvare, vinmonopol, apotek, kles- og interiørbutikker og et hav av spennende spisesteder. Ellers er det kort og effektiv kjørevei til Bergen sentrum. Bergen sentrum byr på et yrende byliv og et spennende kulturtilbud, her finner du noe for enhver.

Området byr på flotte turmuligheter blant annet turen til Lyderhornfjellet. Lyderhorn er et av Bergens berømte "syv fjell" og byr på en spektakulær utsikt over Loddefjord, Askøy, Sotra, Byfjorden og Folgefonna. For en hyggelig søndagstur er det flere muligheter i nærområdet, som Ørnafjellet via Skarpafjellet.

For de minste er nærmeste barnehager som Haugatun og Kidsa Sangotna bare 700 meter fra leiligheten, for de litt eldre barna har du Loddefjord skole så nærme som 400 meter fra boligen. Rett og slett et godt utvalg av barnehager- og skoler i området.

Nærmeste bussholdeplass er Loddefjorddalen, kun 200 meter unna, og videre Loddefjord terminal 500 meter unna med 10 ulike bussforbindelser.

Adkomst

Se kart. Det vil ellers bli skiltet ved ASK Eiendomsmegling ved felles visningsdager.

Økonomi

Borettslaget

LYDERHORN BORETTSLAG, Org.nr: 951 437 468
Forretningsfører: OBOS EIENDOMSFORVALTNING A/S

Borettslaget består av 507 boliger fordelt på tre høyblokker, fire lavblokker og sju punkthus i Loddefjord.

Regnskapet for 2025 ble gjort opp med et overskudd på kr. 943.628,-, mot et budsjettert resultat på kr 2.096.000,-. Videre hadde laget disponible midler på kr. 1.552.890,-. Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr. 2.050.080,-. Sum egenkapital er positiv med kr. 25 382 553,- pr. 31.12.2025.

Det er vedtatt et omfattende rehabiliteringsprosjekt i Lyderhorn Borettslag etter ekstraordinær generalforsamling avholdt 6. mai 2026. Prosjektet omfatter blant annet utskifting og oppgradering av vann- og avløpsrør, rehabilitering av bad og våtrom, etablering og/eller utskifting av balansert ventilasjon, utskifting av vinduer og altandører, samt oppgradering av varmeanlegg og renovasjonsløsning. Forventet oppstart 1. kvartal 2027.

Prosjektet skal finansieres gjennom et felleslån med en samlet låneramme på inntil kr 529 000 000. Det må derfor påregnes økte felleskostnader, men endelig økning for den enkelte andelseier er foreløpig ikke avklart og vil blant annet avhenge av rentenivå, nedbetalingstid og fordelingsnøkkel. Estimert snitt samlet fellesgjeld pr. andelseier er

beregnet til å bli kr. 1.244.576,- inkl. eksisterende langsiktig gjeld. I henhold til opplysningene fra innkallingen til årsmøtet vil dette gjøre at andel fellesutgifter som går til betaling av renter og avdrag beløpe seg til mellom kr 5 800 - 6 400 pr mnd. I tillegg kommer øvrige kostnader.

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt enhet. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie). Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se vedlagte vedtekter og husordensregler.

Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter.

Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Vedtekter og ordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i prospekt.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer: 8861225

Fellesutgifter

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligelskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 7 556,- pr. mnd. og inkluderer:

A konto oppvarming, renhold, TV/bredbånd, renter og avdrag på fellesgjeld, byggforsikring, drift, vedlikehold, eiendomsskatt og kommunale avgifter, strøm fellesarealer, styrehonorar og vaktmester, forretningsførsel.

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».

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Andre løpende kostnader

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Strøm etter eget forbruk, kabel-tv, internett, forsikring m.m.
Listen er ikke uttømmende.

Fellesgjeld

Boligselskapet har en total gjeld på kr. ,- pr. .
Andel fellesgjeld er kr. 227 668,- pr. 20.05.2026.
Andel fellesformue er kr. 14 895,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser

Bank: Husbanken

Lånenummer: 13529408

Restgjeld: 24 232,91

Kapitalkostnader: 1 064,96

IN-avtale: Nei

Bank: Danske Bank

Lånenummer: 85802079937

Restsaldo: 203 435,39

Kapitalkostnader: 2 390,44

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».

Det er vedtatt et omfattende rehabiliteringsprosjekt i Lyderhorn Borettslag etter ekstraordinær generalforsamling avholdt 6. mai 2026. Prosjektet omfatter blant annet utskifting og oppgradering av vann- og avløpsrør, rehabilitering av bad og våtrom, etablering og/eller utskifting av balansert ventilasjon, utskifting av vinduer og altandører, samt oppgradering av varmeanlegg og renovasjonsløsning. Prosjektet skal finansieres gjennom et felleslån med en samlet låneramme på inntil kr 529 000 000. Det må derfor påregnes økte felleskostnader, men endelig økning for den enkelte andelseier er foreløpig ikke avklart og vil blant annet avhenge av rentenivå, nedbetalingstid og fordelingsnøkkel.

Estimert snitt samlet fellesgjeld pr. andelseier er beregnet til å bli kr. 1.244.576,- inkl. eksisterende langsiktig gjeld. I henhold til opplysningene fra innkallingen til årsmøtet vil dette gjøre at andel fellesutgifter som går til betaling av renter og avdrag beløpe seg til mellom kr 5 800 - 6 400 pr mnd. I tillegg kommer øvrige kostnader.

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.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Forkjøpsretten er under forhåndsprøving. Kontakt megler.

Kjøper må godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier(e). For det tilfelle at godkjennelse ikke foreligger på overtakelsestidspunktet kan ikke eiendommen tas i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2).

Dyrehold

Dyrehold må søkes om til styret.

Norgespris

Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 791 776,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 3 167 104,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at

markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgraden. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:

Tinglysningsgebyr BRL skjøte- Statens Kartverk kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 7 900,00,-

Gebyr utlysning forkjøpsrett (trekkes i oppgjøret) - Kjøper kr 8 406,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 2 945 064,-. Av dette utgjør kr 227 668,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 28.07.11
Arbeidets art: Rehabilitering/utvidelse av bad/våtrom
Adr: Loddefjordveien 34

Det foreligger ferdigattest datert 26.06.96

Arbeidets art: Fasaderehabilitering
Adr: Loddefjordveien 12
Bygningens art: Boligbygg

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 06.12.1972

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Kontroll av byggetegninger

Byggetegninger fra kommunen datert 17.10.1970 samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Regulering

Eiendommen ligger i hovedsak i byfortettingssone.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanId: 40490000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORDDALEN FELT 1

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådte: 31.07.1970

Dekningsgrad: 74,8 %

PlanID: 15900000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 122, 123 OG 124, LODDEFJORD SENTRALE DELER

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådte: 18.06.2002

Saksnr: 199803545

Dekningsgrad: 8,3 %

PlanID: 40490003

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123, LODDEFJORD, LYDERHORN BORETTSLAG

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådte: 16.11.1999

Saksnr: 199902561

Dekningsgrad: 6,9 %

PlanID: 40490003

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123, LODDEFJORD, LYDERHORN BORETTSLAG

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådte: 16.11.1999

Saksnr: 199902561

Dekningsgrad: 6,9 %

PlanID: 3280013

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180, LODDEFJORD, ENDRING FELT 6

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 29.11.1994
Saksnr: 190140379
Dekningsgrad: 1,6 %

PlanID: 15900000
Plantype: 30
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 122, 123 OG 124,
LODDEFJORD SENTRALE DELER
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 18.06.2002
Saksnr: 199803545
Dekningsgrad: 0,5 %

PlanID: 15905000
Plantype: 32
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124,
LODDEFJORD SENTRALE DELER FELT 4
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 01.09.2005
Saksnr: 200407640
Dekningsgrad: 0,5%

PlanID: 3280000
Plantype: 30
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124,
LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9,
10, 11B OG 11C
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 21.11.1972
Dekningsgrad: 0,4%

PlanID: 40490003
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123, LODDEFJORD,
LYDERHORN BORETTSLAG
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 16.11.1999
Saksnr: 199902561
Dekningsgrad: < 0,1 % (366,2 m²)

PlanID: 3280000
Plantype: 30
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124,
LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9,
10, 11B OG 11C
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 21.11.1972
Dekningsgrad: < 0,1 % (366,2 m²)

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

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)
PlanId: 3280013
Dekningsgrad: 0,2 %

PlanId:15900000
Reguleringsformål: 640 - Frisiktsone
Dekningsgrad: 0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell
eiendom
PlanId: 40490005
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. DEL AV GNR 124,
HETLEVIK, FELT 1 B, BYGG P7
Ikrafttrådt: 06.03.1972

| | |
|--|--|
| PlanId: 40490004 Plantype: 31 Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123, LODDEFJORD, PLASSERING AV LAVBLOKK L16 OG PUNKTHUS H7 MFL. Ikrafttrådt: 19.01.1971 | Dekningsgrad 65270000 KpFareSone H310_1 Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred 8,6 % |
| Reguleringsplaner under arbeid PlanId: 70000000 Plantype: 34 Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180 MFL., LODDEFJORDÅSEN Saksnr: 202220589 Dekningsgrad: 17,1 % | Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad 65270000 KpStøySone H220_3 Vei støy - gul sone 31,7 % |
| Kommuneplan PlanID Plannavn Ikrafttrådt Dekningsgrad 65270000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 19.06.2019 100,0 % | Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad 65270000 KpStøySone H210_3 Vei støy - Rød sone 29,3 % |
| Arealformål i kommuneplanen PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivele Områdenavn Dekningsgrad 65270000 1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål Byfortettingssone BY 95,1 % 65270000 1 - Nåværende 3001 - Grønnstruktur Grønnstruktur G 4,8 % 65270000 2 - Framtidig 1001 - Bebyggelse og anlegg Ytre fortettingssone Y 0,1 % 65270000 1 - Nåværende 1700 - Grav-og urnelund Grav- og urnelund GU < 0,1 % (0,2 m ²) | Kommunedelplan(er) PlanID Plannavn Status Ikrafttrådt Dekningsgrad 61800000 LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 85 M.FL., KOMMUNEDELPLAN RV 555 STORAVATNET - LIAVATNET 3 - Endelig vedtatt arealplan 18.02.2015 21 % |
| Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad 65270000 KpAngittHensynSone H570_4 Historiske veifar 2,3 % | Hensynssoner i kommunedelplan PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Hensynssone Dekningsgrad 61800000 KpBåndleggingSone H710 710 - Båndlegging 21 % |
| Hensynssoner Faresone i kommuneplanen PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele | Planer i nærheten av eiendommen: PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr 3285201 31 LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 24, 101, 127, 157 OG 158, LODDEFJORD SØR, DEL AV FELT 7,ENDRING AV BEGYGGELSESPLAN 3 - 64090000 21 KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST 2 202220469 71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461 18630000 30 LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 3 MFL., |

LODDEFJORD ØST FELT 13, LYDERHORNSLIEN
SØR 3 200407605
3281000 30 LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR
124 3 - 7690000 30 LAKSEVÅG. VESTRE
INNFARTSÅRE, YTRE DEL 3 190810080
66020000 35 LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180
MFL., FRIEDA FASMERS
MINNE, TJENESTEYTING 3 202220583
(N/A) 35 Laksevåg, Gnr. 123, Bnr. 601,
Leidarkollen, boliger 1 202514436

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen
Eiendom: 124/482
Bygningsnr: 301481947
Endring: -
Bygningstype: Sykehjem
Status: Rammetillatelse
Dato: 19.05.2025
Saksnr: 202511836

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett
via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for
private stikkledninger til bygningen.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i
borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling

av kommunale gebyr. Andelen overdras fri for
pengeheftelser, foruten om andel fellesgjeld og
borettslagets legalpant iht. burettslagslova § 5-20,
som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre
krav.

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets
eiendom:

Dnr. 2358, tgl. 22.01.1986 - Fellesobl. for
bor.innsk.

Beløp: 12 376 100
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
Orgnr: 7 214 926

Dnr. 20099, tgl. 27.06.2002 - Obligasjon
Beløp: 34 150 000
Panthaver: HUSBANKEN
Orgnr: 942 114 184

Dnr. 18043, tgl. 06.01.2021 - Pantedokument
Beløp: 100 000 000
Panthaver: DANSKE BANK A/S NUF
Orgnr: 977 074 010

Dnr. 383942, tgl. 04.04.2025 - Pantedokument
Beløp: 250 000 000
Panthaver: DANSKE BANK A/S NUF
Orgnr: 977 074 010

Dnr. 406291, tgl. 18.10.1949 - Bestemmelse om
veg
Bestemmelse om vannrett

Dnr. 406291, tgl. 18.10.1949 - Bestemmelse om
gjerde
Bestemmelse om gjerde

Dnr. 404284, tgl. 02.07.1971 - Bestemmelse om
gjerde
Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse
OVERFØRT FRA GNR. 123 BNR. 247

Dnr. 403572, tgl. 30.05.1972 - Bestemmelse om
veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Dnr. 12651, tgl. 13.06.1978 - Best om
garasje/parkering
Med flere bestemmelser

Dnr. 21224, tgl. 16.09.1982 - Best. om
vann/kloakkledn.
Bestemmelser om anlegg og vedlikehold av
ledninger m.v.
OVERFØRT FRA GNR. 123 BNR. 247
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Dnr. 991, tgl. 12.01.1995 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Dnr. 2158662, tgl. 29.10.2024 - Bestemmelse om
vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Dnr. 990122, tgl. 31.12.1981 - Sammenslått med
denne matrikkelenhet:
GNR. 123 BNR. 247 GNR. 124 BNR. 171

Dnr. 32744, tgl. 21.12.1995 - Grensejustering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Dnr. 12651, tgl. 13.06.1978 - Erklæring/avtale
LEIEAVTALE ANG. BRUK AV
PARKERINGSPLASSER FOR
BESØK TIL KIRKEGÅRDEN, MOT ENGANGSSUM
KR. 50.000,-
SAMT ÅRLIG JUSTERBAR LEIE KR. 200,- PR.
PLASS
(CA. 50 PLASSER)

LEIETID: 20 ÅR MED RETT TIL FORNYELSE

Dnr. 975456, tgl. 21.08.2025 - Bestemmelse om
jordkabel/jordkabelanlegg
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler

Dnr. 368464, tgl. 01.01.2020 - Omnummerering
ved kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 406291, tgl. 18.10.1949 - Registrering av
grunn
Registrering av grunn

Dnr. 904972, tgl. 24.06.1971 - Registrering av
grunn
Registrering av grunn

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til
megler. For servitutter eldre enn fradelingsdato og
eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning
for denne matrikkelenhet henvises det til
avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for
mer informasjon.

Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i
borettslaget overlate bruken av boligen til andre.
Med samtykke fra styret kan andelseier overlate
boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har
bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf.
borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare
nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til
det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke
kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan
godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-
6. Se også borettslagets vedtekter og konferer
megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på

at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Konsesjonsfrihet

Det er ikke krav til egenerklæring om konsesjonsfrihet for denne eiendommen.

Konsesjon

Det er ikke krav om å søke konsesjon for denne eiendommen.

Odel

Det er ikke odel på denne eiendommen.

Om oppdraget

Eiendommen

Loddefjordveien 34
Andelsnr. 350 i LYDERHORN BORETTSLAG, org.
nr. 951437468 i Bergen

Type bolig: Leilighet

Selger

Cornelius Rasmus Aspaas

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-26-00152
Ansvarlig megler: Christian Hauge Torvanger
+47 45 22 71 19
christian@askeiendomsmegling.no

Vetle Godø Botnen

+47 99 43 78 66
vetle@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS med følgende foretak som tilbyr selgeren og kjøperen produkter eller tjenester i forbindelse med handelen:

Studio Eik AS: Et kreativt byrå som tilbyr tjenester innen blant annet markedsføring, fotografering og styling.

Söderberg & Partners AS:
Forsikringsmeglingsforetak som har fremforhandlet avtaler for formidling av boligselger- og boligkjøperforsikring.

Broker AS: Leverandør av blant annet oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller med tilbud om produkter og tjenester knyttet til rengjøring, flytting, strøm, internett og alarm.

Kolibri Forsikring AS: Forsikringsagentforetak som formidler skadeforsikringer til privatkunder.

Produktene og tjenestene som tilbys kan variere etter hvor i landet eiendommen ligger.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklærings skjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter avtale med selger, men tidligst etter at forkjøpsretten og styrets godkjennelse er avklart. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtagelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtagelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for

boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne

bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som

den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglernes vederlag

Følgende er avtalt om meglernes vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,300 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 36 000 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00
Markedspakke STRIKE: 23 990,00
Oppgjørskostnad: 8 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 19 900,00
Visninger/overtakelse: 2 990,00
Betalingsutsettelse: 3 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

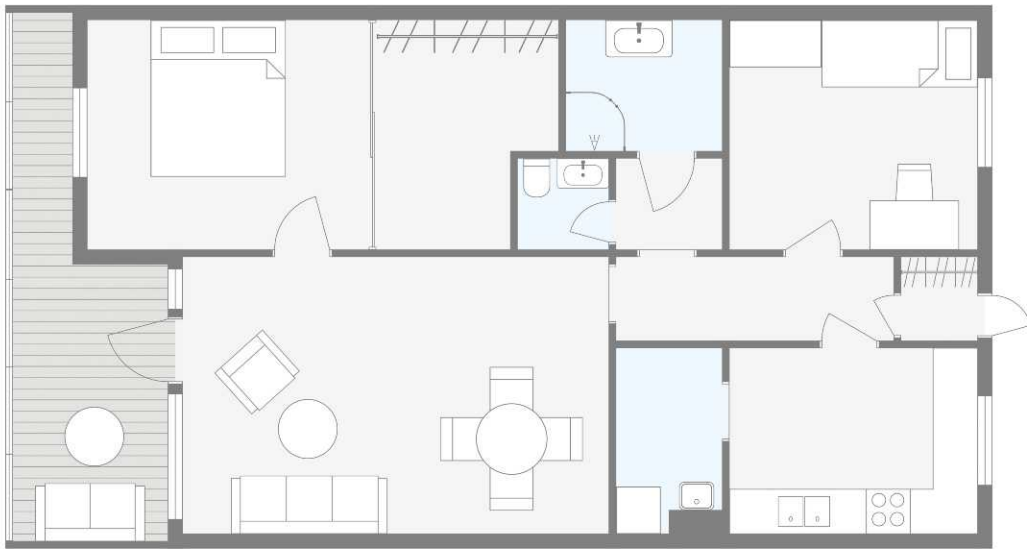
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.06.2026

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

NOTATER

NOTATER

PLANTEGNING



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

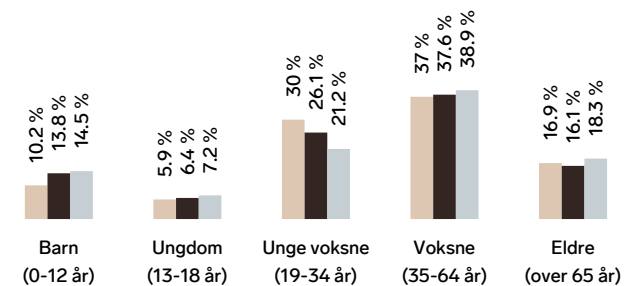
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Loddefjorddalen/Lyderhorn... | 1402 | 774 |
| Bergen | 265 933 | 136 695 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

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

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



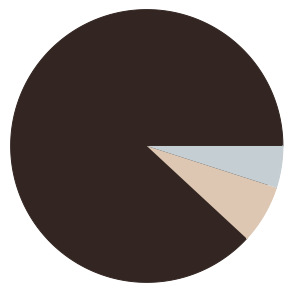
Matvareutvalg

Stort mangfold 84/100

Sport

| | | | |
|--|---|--------|--------|
| | Loddefjord skole Aktivitetshall, ballspill | 7 min | 0.5 km |
| | Vestkanten streetbasket/skateanlegg | 8 min | 0.7 km |
| | SATS Vestkanten | 7 min | |
| | In Shape | 19 min | |

Boligmasse



7% enebolig
89% blokk
5% annet

«Sentralt, tilgjengelig og trivelig.»

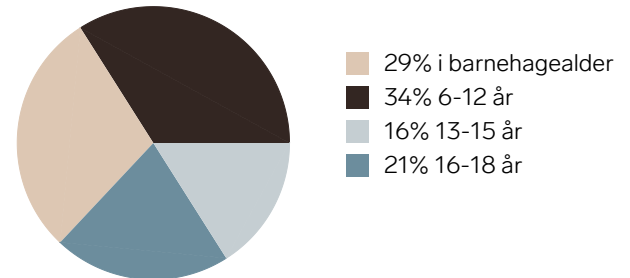
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | | |
|--|-------------------------|-------|
| | Vestkanten Storsenter | 7 min |
| | Boots apotek Loddefjord | 7 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

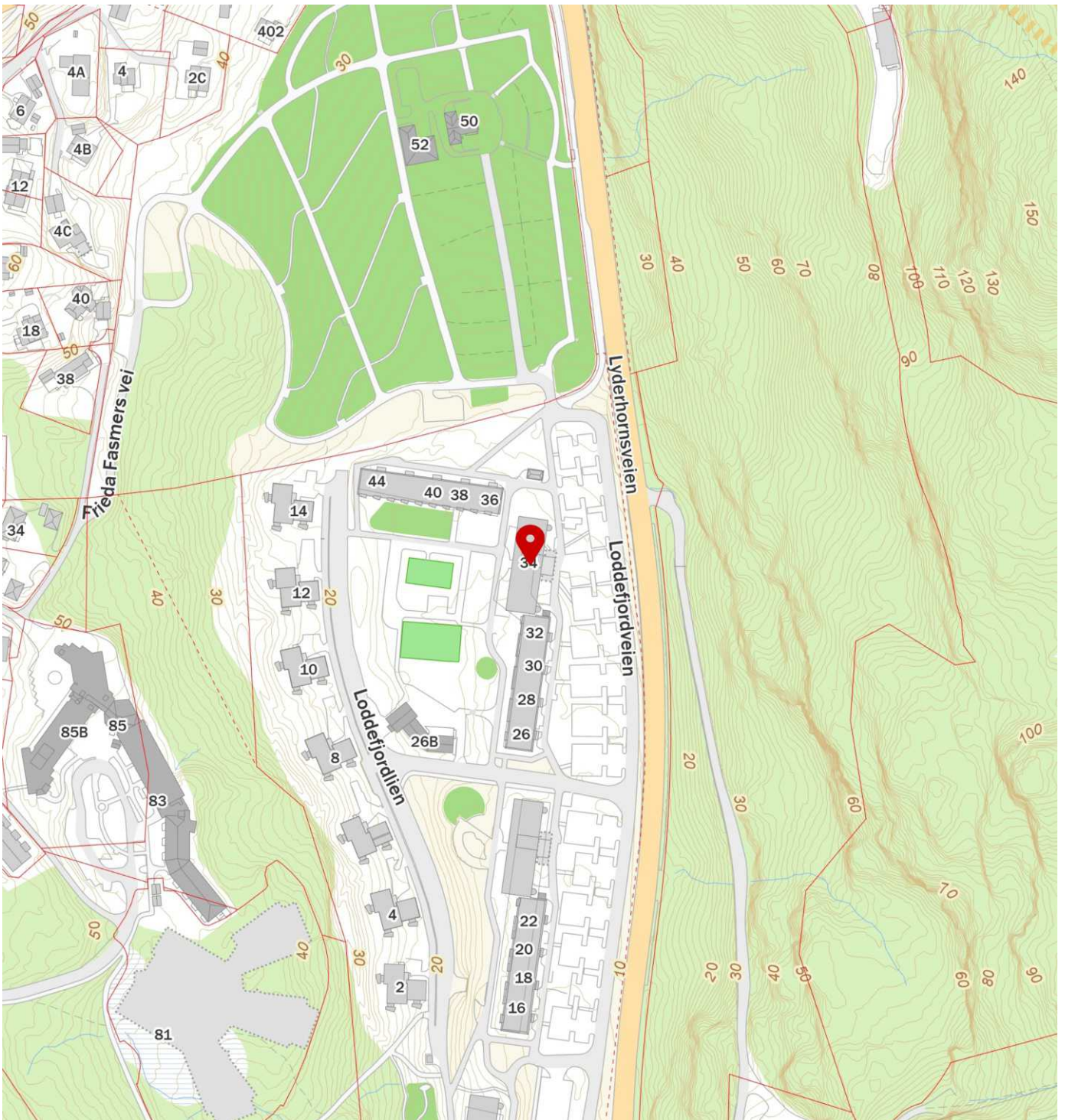
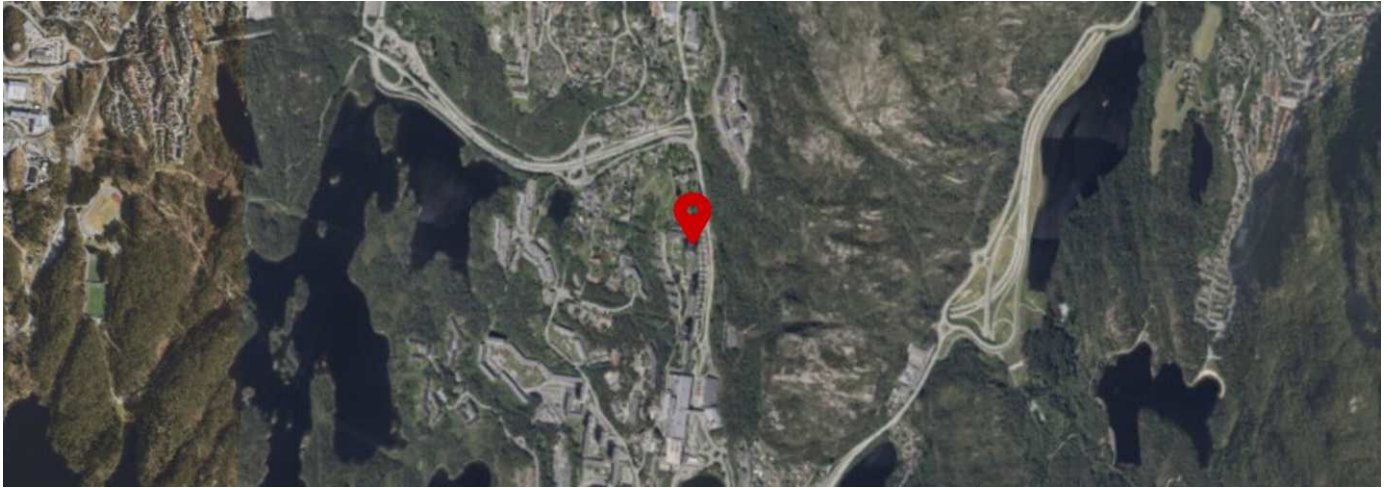


0% 53%

Loddefjorddalen/Lyderhorn borettslag
Bergen
Norge

Sivilstand

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



Loddefjordveien 34

5171 LODDEFJORD

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1972

BRA: 85 m²

BRA-i: 74 m²

Rapportdato: 15.5.2026 (Gyldig til 15.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/43128>

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.

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann før salg

Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---------------------|--|
| Våtrom - Overflater | TG3 settes på bakgrunn av gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. |

Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|--------------------------------------|--|
| Vinduer og dører | TG2 settes på bakgrunn av alder |
| Kjøkken - Overflater og innredning | TG2 settes på bakgrunn av løs benkeplate, løs bunn på kjøkken skråget og alder |
| Avløpsrør | TG2 settes på bakgrunn av alder |
| Vannledninger | TG2 settes på bakgrunn av alder |
| Varmesentral | TG2 settes på bakgrunn av alder |
| Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk | TG2 settes på bakgrunn av alder |
| Våtrom - Sanitærutstyr | TG2 settes på bakgrunn av alder |
| Våtrom - Ventilasjon | TG2 settes på bakgrunn av ikke tilstrekkelig ventilering |

Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---------------|---|
| Våtrom - Fukt | Ingen tilgjengelig vegger som er relevante. |

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.5.2026

Rapportdato
15.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Cornelius Aspaas**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Jesper - Samboer**

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

Signert - 14.05.2026

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Martin Igelkjøn**

Telefon: **90710421**

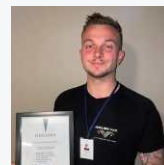
Firma: **Igelkjøn Takst AS**

Epost: **Martin@igelkjontakst.no**

Tittel:

Adresse: **Gamle vindenesvegen 61, 5363 ÅGOTNES**

Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg**



Om bygningsakkyndig:

Utdannet tømrer med videreutdanning til Byggmester og Takstingeniør med over 10 års erfaring innenfor faget.

Firma innehar en rekke sertifiseringer innen boligtakst, skadetakst og næringstakst.

Igelkjøn Takst AS er medlem i NTIF (Norges Takstingeniørers Forening).

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.

Informasjon om boligen

Adresse: **Loddefjordveien 34, 5171 Loddefjord**

Kommunenr: **4601**

Gårdsnr: **124**

Bruksnr: **36**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1972 - kilde- Propcloud**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunnmur av murkonstruksjoner. Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset fasade og fasadeplater. Vinduer med isolerglass.

Etasjeskiller av

betongbjelkelag. flatt tak tekker med papp.

Tiltak etter byggeår:

År **Beskrivelse**

2022 Det er foretatt arbeid på sikringsskap og nye stikkontakter på kjøkken i 2022

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|--|---|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje | 85 | 74 Romfordeling: - Entré (1,49m ²) - Gang (6,49m ²) - Soverom 1 (8,74m ²) - Soverom 2 (11,49m ²) - Walk in (5,51m ²) - toalett (1,33m ²) - Bad (3,22m ²) - Stue (21,52m ²) - Kjøkken/vaskerom (10,50m ²) - Takhøyde stue: 2,48m | 3 Romfordeling: Bod kjeller (2,84m ²) | 8 | 0 |
| Totalt m² | 85 | 74 | 3 | 8 | 0 |

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|-------------|
| Type | Balkong |
| Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan. | |
| Det er etablert en innglasset balkong. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det er ikke framlagt noe dokumentasjon på når fasaden er oppgradert | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting | TG-1 |
| Det er ikke registrert noe avvik ved balkong | |

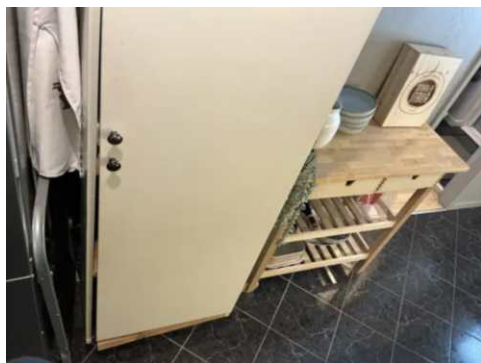
6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|-------------|
| Beskrivelse | |
| Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør - B30 | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vindusglass er datostemplet 1999 og 2004, enkelte vinduer mangler datostempling men er trolig fra byggeår | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| Oppsummering av vinduer og dører | TG-2 |
| Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. TG2 settes på bakgrunn av alder. | |

6.3 Kjøkken



Benkeplate er løs her



Løsnet i skråget på bunn

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Kjøkkenet fremstår i normalt grei stand. Ovennevnte vurderingspunkter er kontrollert og ligger til grunn for helhetsvurderingen. Fuktsøk i område ved oppvaskbenk og oppvaskmaskin indikerte ikke unormal fukt. Kjøkkenet fremstår i grei stand med normal brukslitasje.

TG2 settes på bakgrunn av løs benkeplate, løs bunn på kjøkken skråget og alder

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble ikke observert noe avvik ved avtrekk

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen til takstmannen. Dette betyr ikke nødvendigvis at ferdigattest ikke foreligger, men den er ikke framvist til takstmannen for kontroll.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

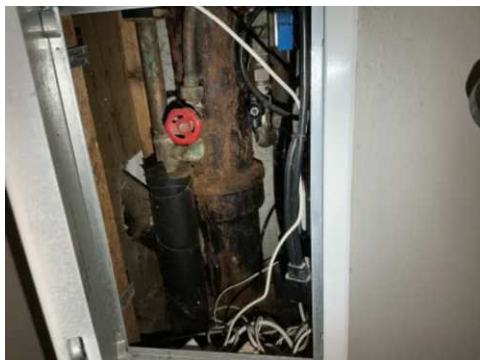
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.5 Avløpsrør



Type avløpsrør Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Det er uvisst om det er utført arbeid etter byggeår

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Ja

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

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

TG2 settes på bakgrunn av alder

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.6 Vannledninger

Type anlegg Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Det er uvisst om det er utført arbeid etter byggeår

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

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

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

TG2 settes på bakgrunn av alder

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.7 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk

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

Det foreligger dokumentasjon fra 19.12.2022

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av eldre dato, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

6.8 Varmesentral



Type anlegg Annet

Sentralvarme

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Det er uvisst om det er utført arbeid etter byggeår

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

TG2 settes på bakgrunn av alder, det er ikke registrert noe avvik

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Normal ventilering ved byggeår

6.10 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg, malt slett himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Våtrom er oppgradert siden byggeår, det er ukjent for takstmann og selger når dette er gjort

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

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

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

TG3 settes på bakgrunn av gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning, ved en evt lekkasje fra vask vil vann renne ut i leiligheten før det når sluket

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler å fjerne fug under gulvskinne slik vann fra en evt lekkasje vil nå sluk

Kostnadsestimat overflater

Under 20 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Støpejern

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

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er påvist klem ring og membran, det er ukjent utførelse på membran og tettesjikt

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

TG2 settes på bakgrunn av alder

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant og dusjhjørnet

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

TG2 settes på bakgrunn av alder

Ventilasjon

Type ventilering Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|-----------------|
| Meglerfirma | |
| ASK Bergen | |
| Oppdragsnr. | |
| 8-26-00152 | |
| Selger 1 navn | |
| Cornelius Rasmus Aspaas | |
| Gateadresse | |
| Loddefjordveien 34 | |
| Poststed | Postnr |
| LODDEFJORD | 5171 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2022 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 3 |
| Antall måneder | 6 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | Tryg Forsikring |
| Polise/avtalnr. | 8861229 |

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sprekk i en fuge i dusjen. Ikke sprekk i flisen.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

observert et par ganger i året.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet fra skru sikringer til automatsikringer. Ny stikkontakt til oppvaskmaskin og kjøleskap inkl. 2 nye stikkontakter ved kjøkkenbenk.

Arbeid utført av

LM Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja

Beskrivelse

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

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets tilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

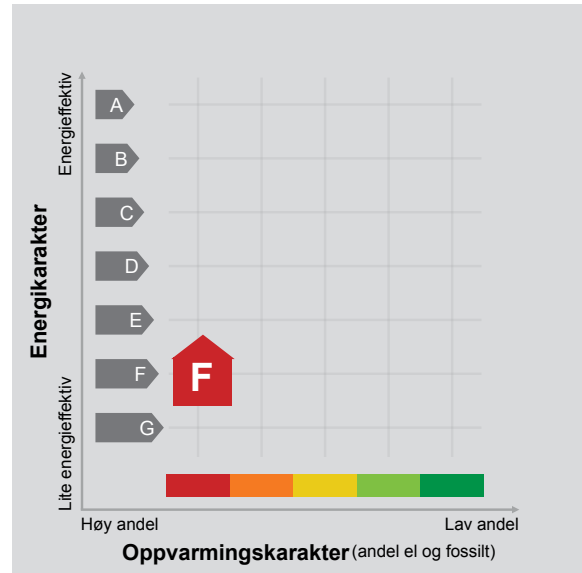
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|------------------|--|----------------------------|--|
| Cornelius Aspaas | c5664abe94b0324ab918 a2f5dd05d665f92bb62a | 14.05.2026 19:16:10 UTC | Signer authenticated by One time code |

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

Energiattest for flerboligbygg

| | |
|----------------------------|---|
| Attesten gjelder | Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I |
| Antall registrerte enheter | 28 |
| Postnummer | 5171 |
| Sted | LODDEFJORD |
| Kommunenavn | Bergen |
| Gårdsnummer | 124 |
| Bruksnummer | 36 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 139727479 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-203869 |
| Dato | 10.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

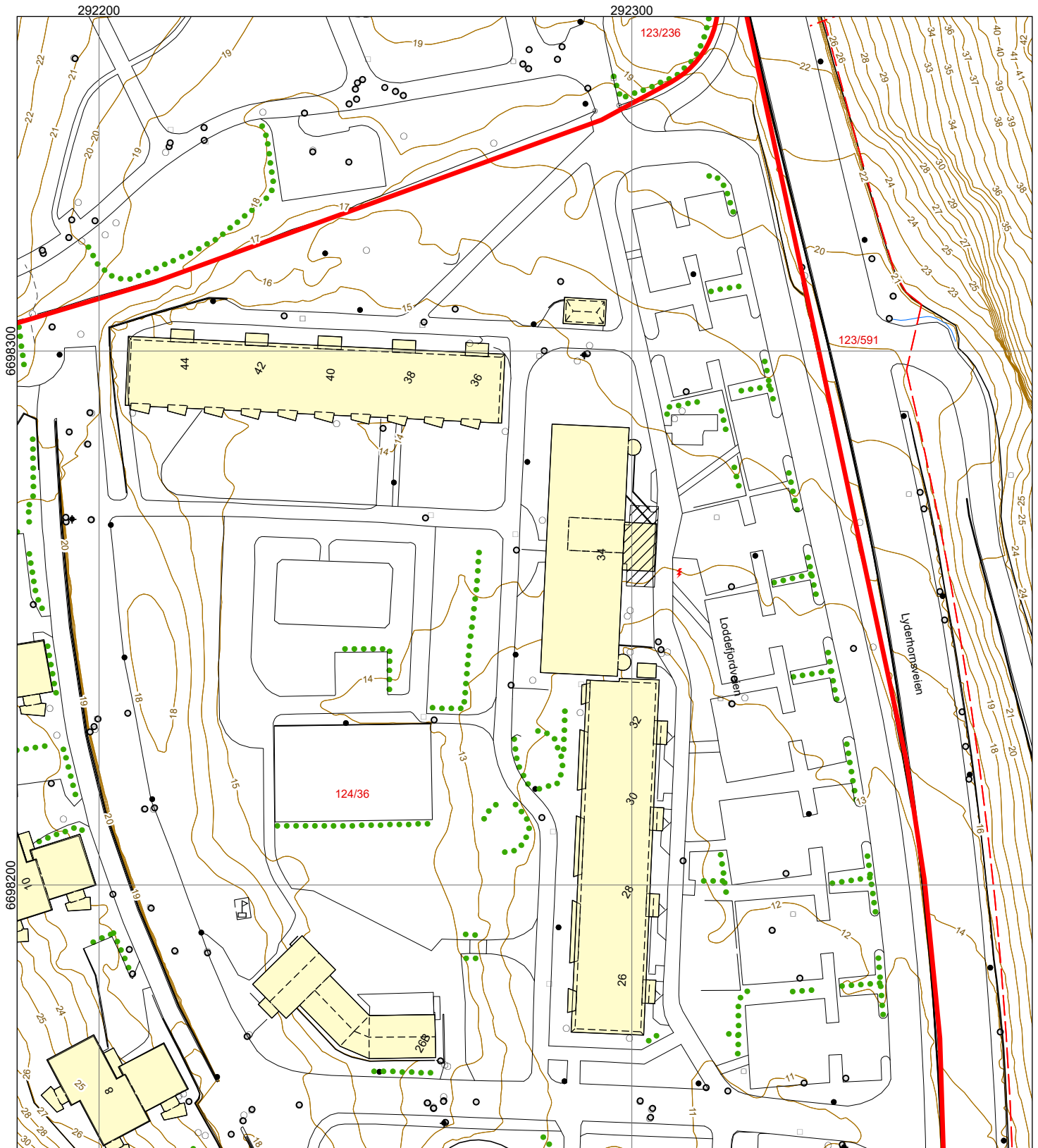


Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 18.05.2026

BERGEN
KOMMUNE

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 124/36/0/0
Adresse: Loddefjordveien 34 m.fl.



| | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--|-------------------|--|-------------|--|-------------|--|-------------------|
| | Bygning | | Mur, frittstående | | Stitrapp | | Hydrant | | Arkeologisk minne |
| | Byggemeldt tiltak | | Kraftledning | | Høydekurve | | Innmålt tre | | Kulturminne |
| | Kulturminne | | Hekk | | Innmålt tre | | Sluk | | Gatesluk |
| | Eiendomsgrense | | Sti | | Flaggstang | | Mast | | Fastmerker |
| | Eiendomsgrense - usikker | | Traktorveg | | | | | | |



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 15.05.2026

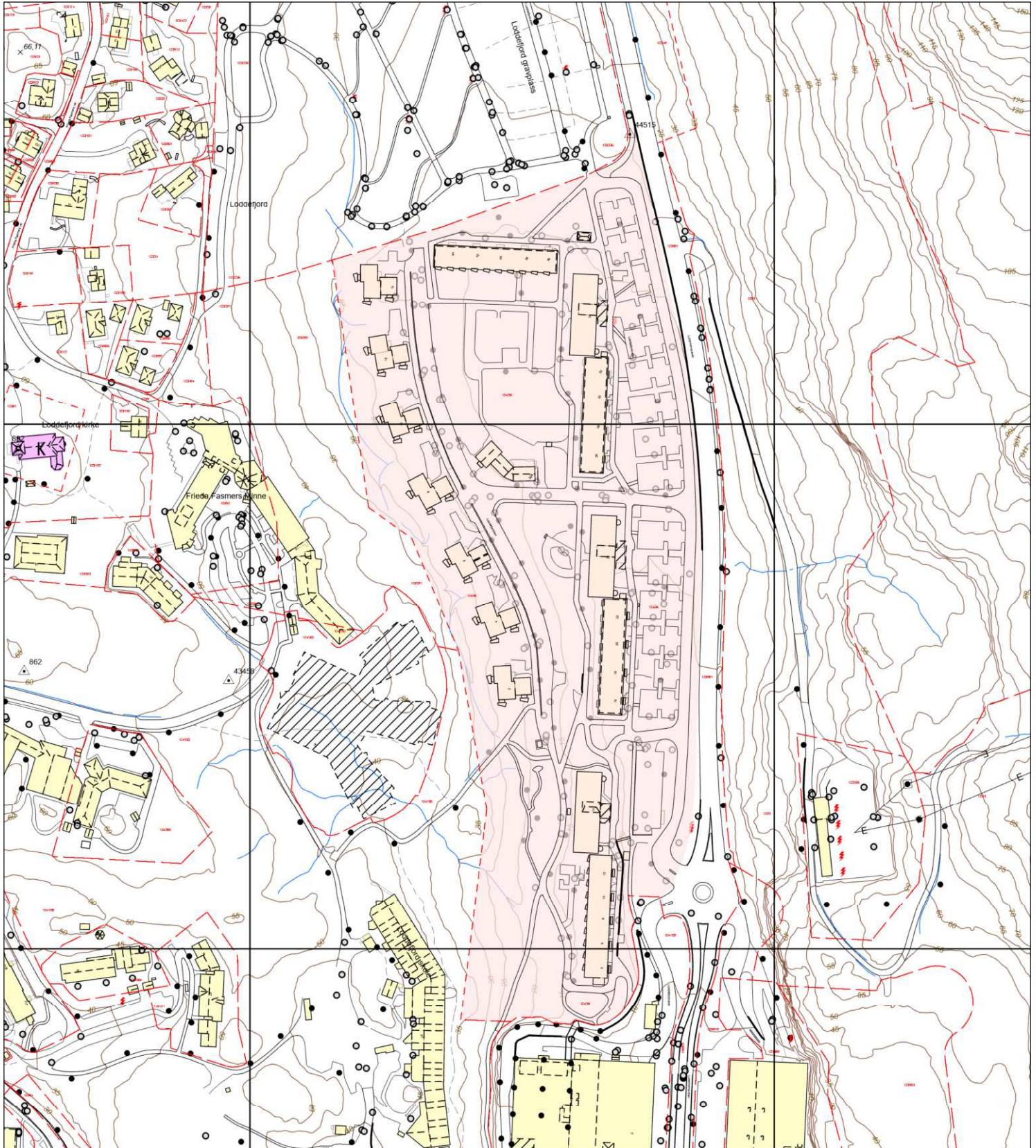
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 124/36/0/0

Adresse: Loddefjordveien 34, 5171 LODDEFJORD m.fl.



BERGEN
KOMMUNE

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



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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/36/0/0

Utlistet 18. mai 2026

Om rapporten

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

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid | Type | Snr | Hovedteig | Beregnet areal | Arealkvalitet | Arealmerkнад | Inngår i rapporten |
|-----------|--------------|-----|-----------|-------------------------|---------------|---------------------|--------------------|
| 260303076 | Grunneiendom | 0 | Ja | 69 785,9 m ² | Usikker | Hjelpelinje vegkant | Ja |

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

Reguleringsplaner på grunnen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|--------|----------|----------|--------|-------------|--------|--------------|
|--------|----------|----------|--------|-------------|--------|--------------|

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Hensynssoner i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 18. mai 2026



Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten


Målestokk: 1:4 000
Dato: 18.05.2026

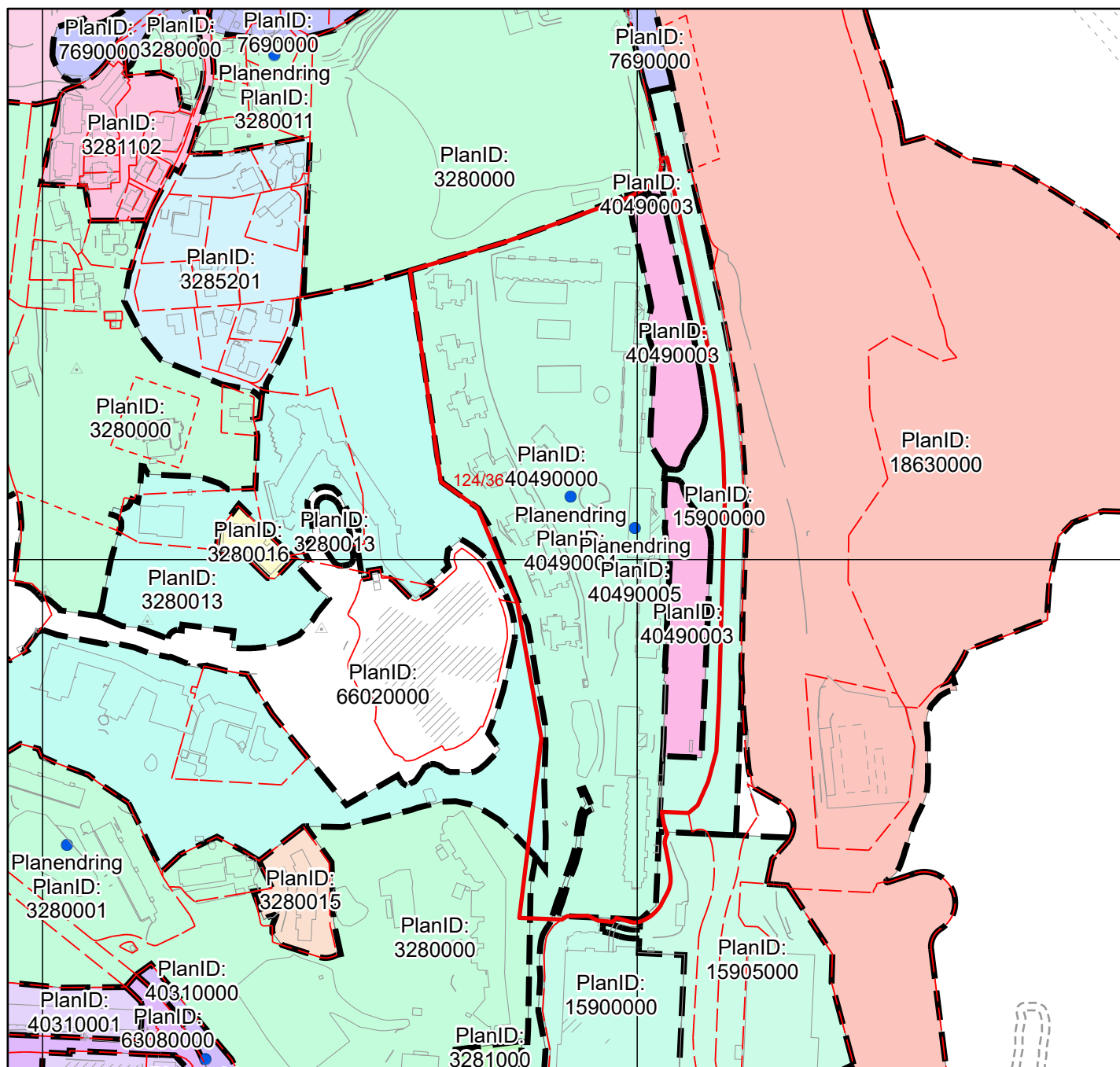
Gnr/Bnr/Fnr: 124/36
Adresse: Loddefjordveien 34 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

PlanID(er): 40490003, 3280000, 15905000, 15900000, 3280013, 40490000

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





Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4 000

Gnr/Bnr/Fnr: 124/36

Dato: 18.05.2026

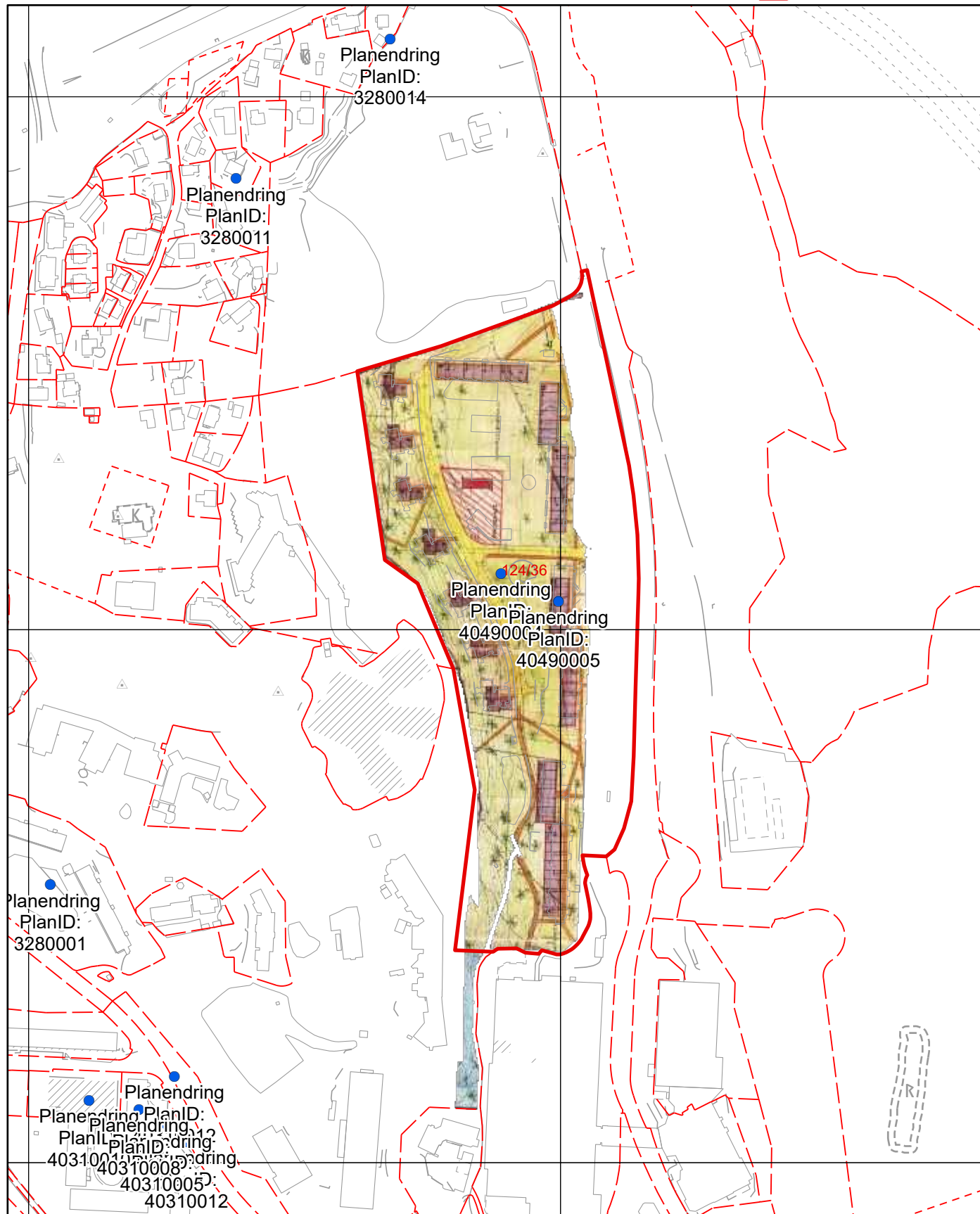
Adresse: Loddefjordveien 34 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

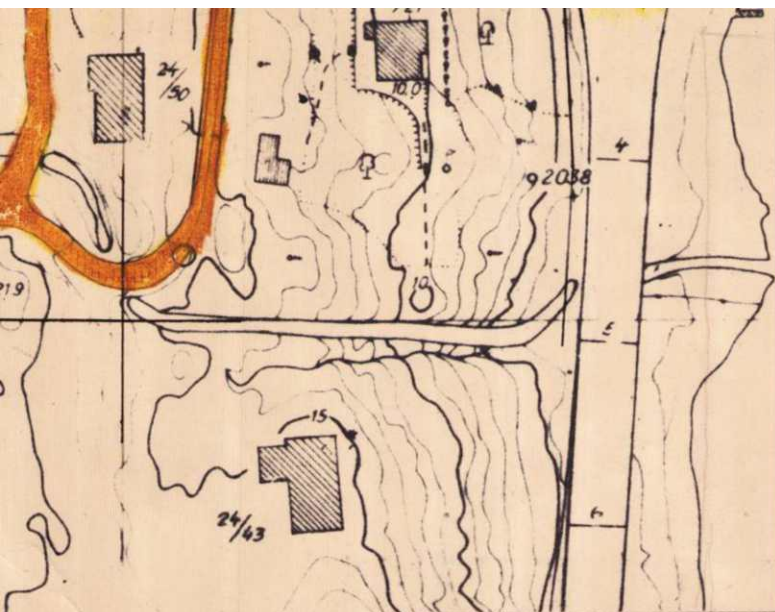
PlanID(er): 40490003, 3280000, 15905000, 15900000, 3280013, 40490000

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

 Eiendomsflate



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

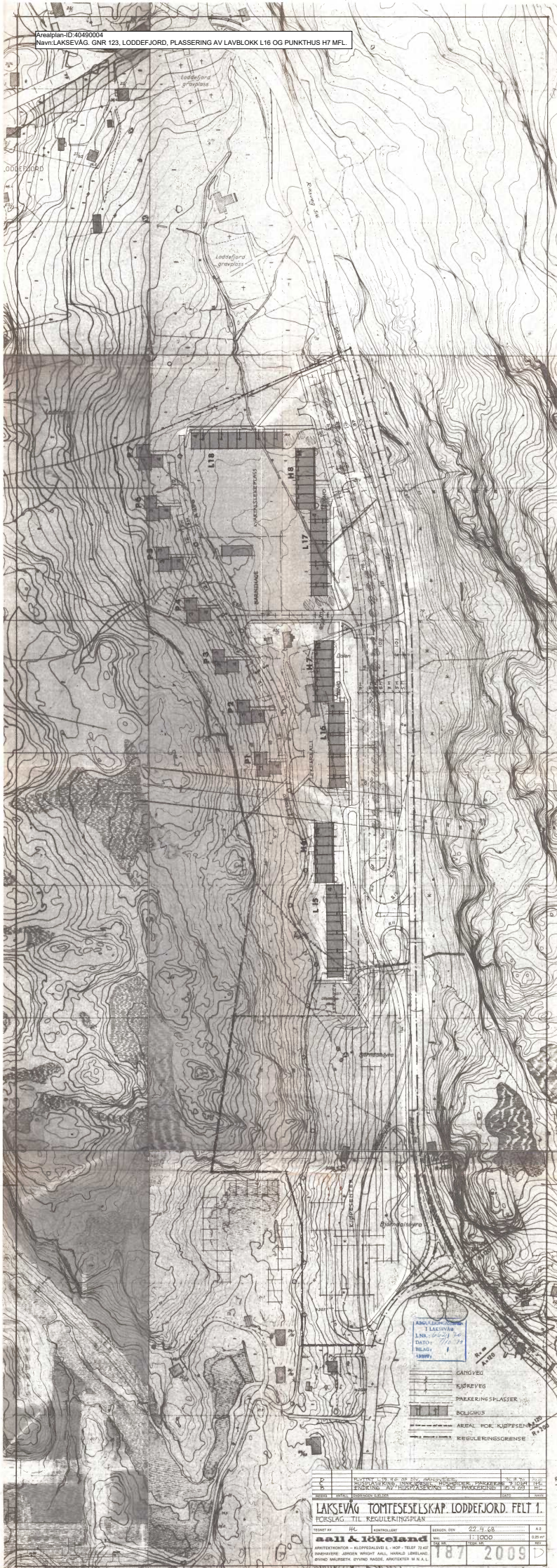


| | |
|--|----------------------------------|
| | BOLIGOMRÅDE. |
| | OFF. INSTITUSJON. (BARNEHAGE) |
| | FELLES GANGVEGER. |
| | OFF. VEGER M/FORTAU. |
| | NERKANTILT OMRÅDE. |
| | REGULERINGSGRÆNSE. |

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

LAKSEVÅG TOMTESELSKAP. LODDEFJORD. FELT 1.
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

| | | | | | |
|--|----|-------------|---------------------|-----------|---------------------|
| TEGNET AV | HL | KONTROLLERT | BERGEN, DEN | 22.4.68 | A 2 |
| aall & løkeland | | | MAL | 1:1000 | 0.25 m ² |
| ARKITEKTKONTOR - KLOPPEDALSVEI 5, - HOP - TELEF. 72 437 | | | SAK NR. | TEGN. NR. | REV. |
| INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND, ØIVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M. N. A. L. | | | R-4.49.00.00 | | |



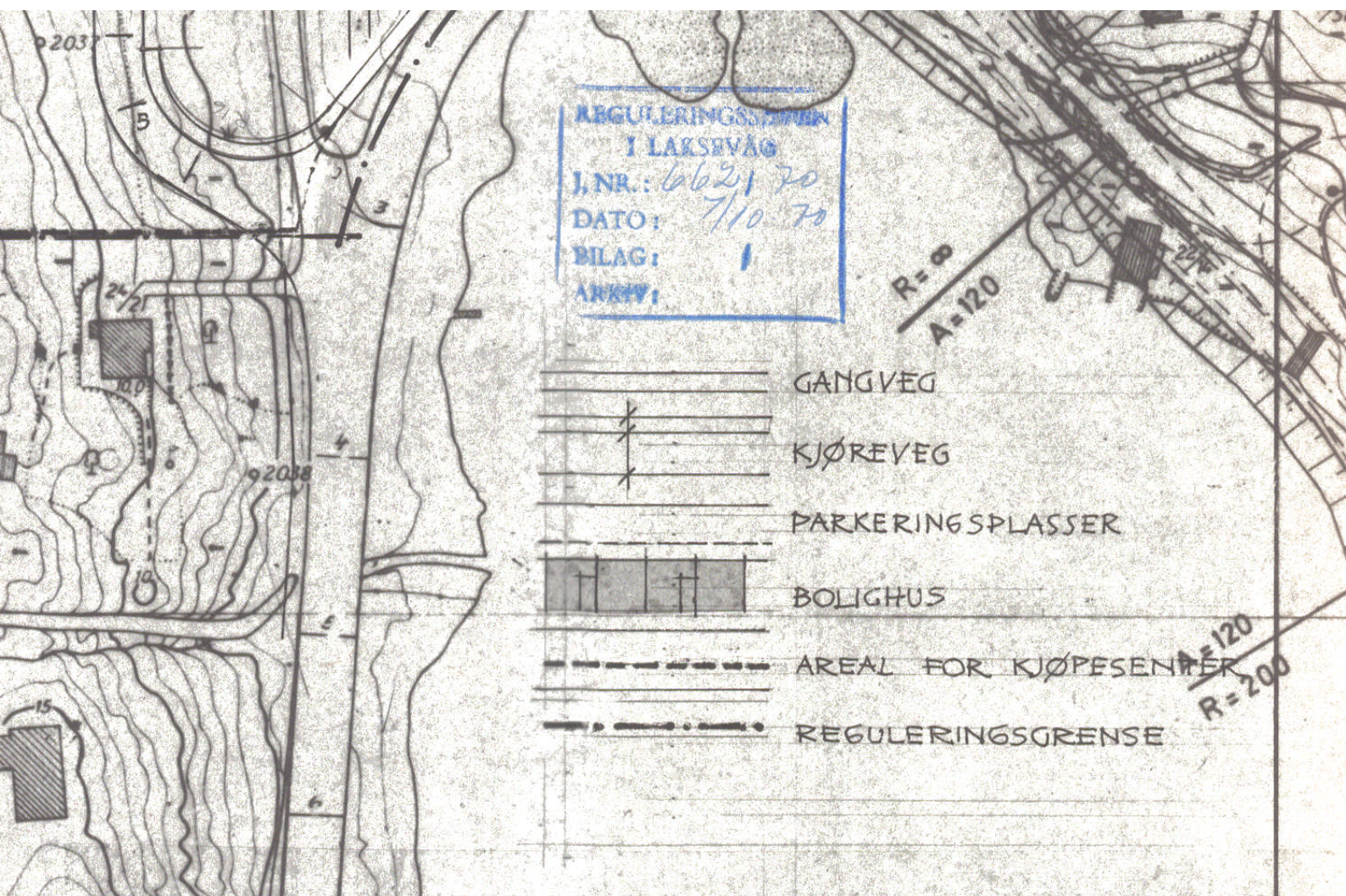
ASBL LAKSEVÅG
 1. LAKSEVÅG
 J.NR. 0000/10
 DATO: 22.4.08
 REG. NR. 1
 1989/1

GANGVEI
 KJØREVEI
 PÅKERINGSPLASSER
 BOLIGHUS
 AREAL FOR KJØPESEN
 REGULERINGSENSE

LAKSEVÅG TOMTESELSKAP, LODDEFJORD, FELT 1.
 FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

TILBEREIDT AV: H.C. [Signature]
 ARKITEKONTOR - KLIPPELUND & HOP - TELEF 79 40
 SVENNERUDSVEIEN 100, 0450 LAKSEVÅG
 BYGGINGSMÅLING, BYGGINGSMÅLING, ARKITEKTER M M A S

SKALA: 1:1000
 DATO: 22.4.08
 187 / 2009



REGULERINGSPLAN
 I LAKSEVÅG
 J. NR.: 662/70
 DATO: 7/10/70
 BILAG: 1
 ARKIV:

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

LAKSEVÅG TOMTESELSKAP. LODDEFJORD. FELT 1.
 FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

| | | | | | |
|--|----|-------------|-------------|---------|---------------------|
| TEGNET AV | HL | KONTROLLERT | BERGEN, DEN | 22.4.68 | A 2 |
| aall & løkeland | | MAL | 1:1000 | | 0,25 m ² |
| ARKITEKTKONTOR - KLOPPEDALSVEI 5, - HOP - TELEF. 72 437 | | SAK NR. | TEGN. NR. | REV. | |
| INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND, ØVIND MAURSETH, ØVIND RAGDE, ARKITEKTER M. N. A. L. | | 187 | 2009 | D | |



Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:4 000

Gnr/Bnr/Fnr: 124/36

Dato: 18.05.2026

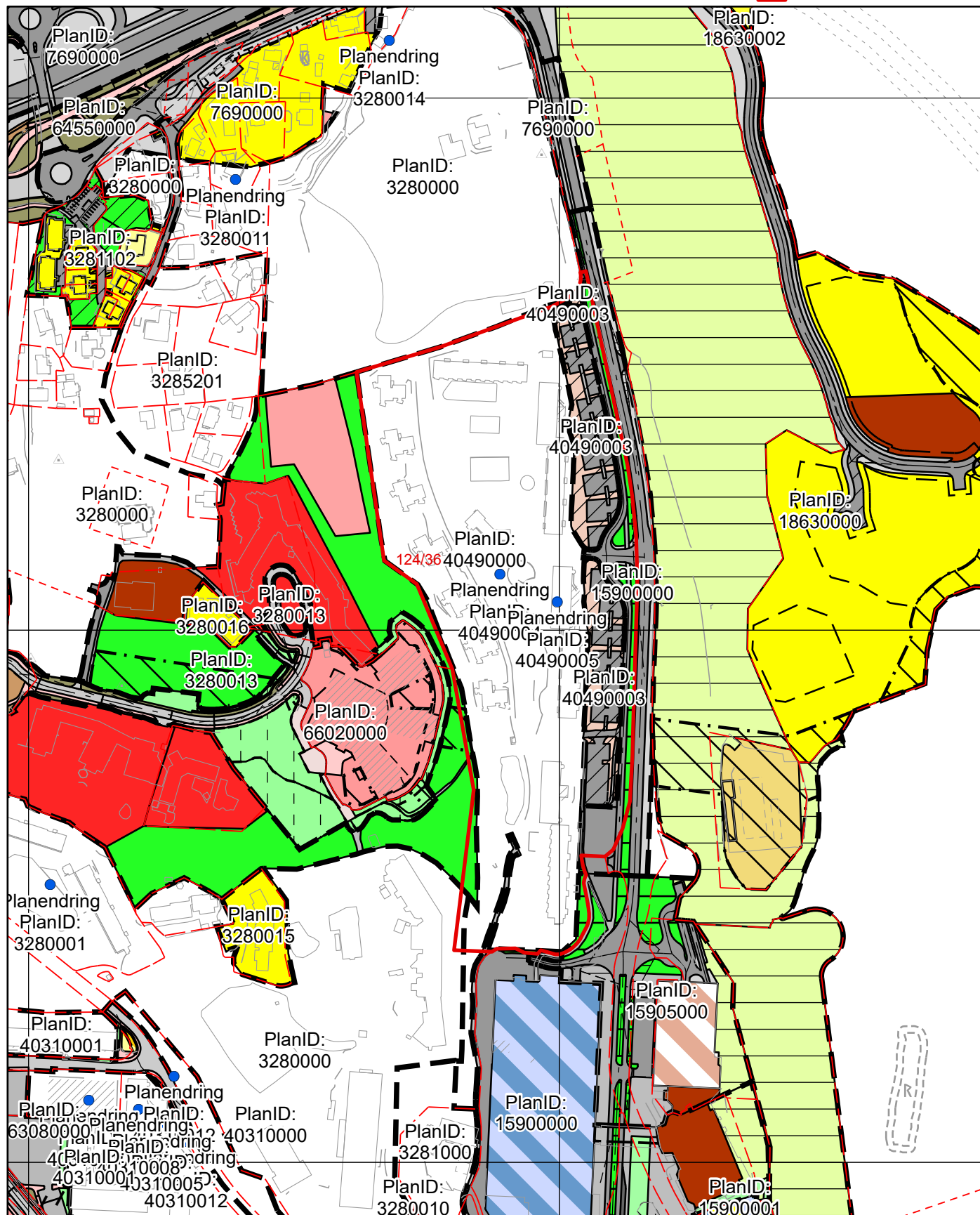
Adresse: Loddefjordveien 34 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 40490003, 3280000, 15905000, 15900000, 3280013, 40490000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

| | |
|--|---|
|  Planendring |  Annen veggrunn |
| Juridisklinje |  Gang- / sykkelveg |
|  1204 - Eiendomsgrense oppheves |  Gangveg |
|  1211 - Byggegrense |  Torg |
|  1213 - Planlagt bebyggelse |  Parkeringsplass |
|  1214 - Bebyggelse som inngår i planen |  Kollektivanlegg (for buss og drøsje) |
|  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet |  FRIOMRÅDER |
|  1221 - Regulert senterlinje |  Park |
|  1222 - Frisiktlinje |  Turveg |
|  1225 - Regulert parkeringsfelt |  Privat vei |
|  1227 - Regulert støvskjerm |  Friluftsområde (på land) |
|  1228 - Regulert støttemur |  Grav- og urnelund |
|  1252 - Bru |  Klimavernsone |
|  1254 - Tunnel |  Annet spesialområde |
|  1259 - Måle- og avstandslinje |  Felles avkjørsel |
| Regulert høydelinje |  Felles gangareal |
|  Regulert høydelinje |  Felles parkeringsplass |
| Bestemmelsegrense |  Felles lekeareal for barn |
|  Avgrensning skriftlig bestemmelse |  Felles grøntareal |
| Midlertidig bygg og anlegg grense |  Annet fellesareal for flere eiendommer |
|  Midlertidig bygg og anlegg grense |  Bolig / Forretning / Kontor |
| Begrensningsgrense gammel lov |  Forretning / Kontor |
|  Reguleringsplan restriksjonsgrense |  Annet kombinert formål |
| Hensynssonergrense | Arealformål PBL §12-5 |
|  Reguleringsplan hensynssonergrense | Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1) |
| Bestemmelseområde |  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse |
| Andre bestemmelsehjemler |  1161 - Barnehage |
| Begrensningsområde gammel lov |  1169 - Annen off. eller priv. tjenesteyting |
|  510 - Høyspenningsanlegg |  1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt |
|  540 - Rasfare | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2) |
|  640 - Frisiktzone |  2010 - Veg |
| Hensynssoner PBL §12-6 |  2011 - Kjøreveg |
|  Infrastruktursone |  2012 - Gate med fortau |
|  Sikringsone |  2013 - Torg |
| Plangrense |  2014 - Gatetun |
|  Reguleringsplanomriss |  2015 - Gang- sykkelveg |
| Formålsgrense |  2016 - Gangveg, -areal, gågate |
|  Reguleringsplan formålsgrense |  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl. |
| Reguleringsformål §25 eldre PBL |  2019 - Annen veggrunn, grøntareal |
|  Områder for boliger m/tilhørende anlegg |  2025 - Holdeplass-/plattform |
|  Frittliggende småhusbebyggelse |  2071 - Kollektivanlegg |
|  Konsentrert småhusbebyggelse |  2073 - Kollektivholdeplass |
|  Blokkbebyggelse |  2082 - Parkeringsplasser |
|  Garasjer i boligområder |  2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras. |
|  Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune) | Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3) |
|  Område for særskilt angitt allmenntilgitt formål |  3001 - Grønnstruktur |
|  Allmenntilgitt barnehage |  3031 - Turvei |
|  Allmenntilgitt forsamlingslokale (grendehus mv.) |  3040 - Friområde |
|  Kjørevei |  3050 - Park |



Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:4 000

Gnr/Bnr/Fnr: 124/36

Dato: 18.05.2026

Adresse: Loddefjordveien 34 m.fl.

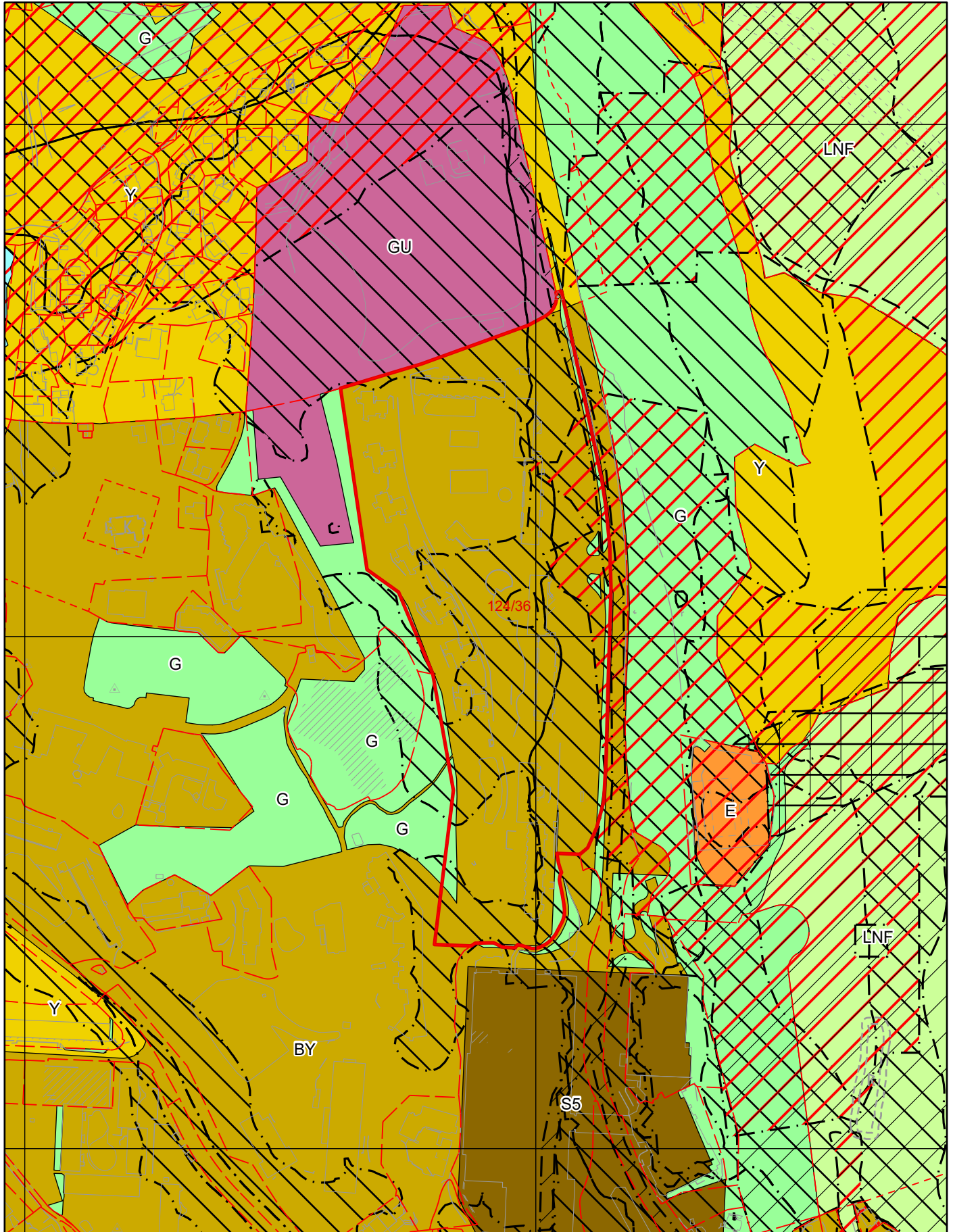
BERGEN
KOMMUNE

N










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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angitthensyn friluftsliv
-  Angitthensyn kulturmiljø
-  Båndleggingsone
-  Faresone
-  Støysone gul
-  Støysone rød

KPA2018 Arealformål

-  Sentrumskjerne
-  Byfortettingssone
-  Ytre fortettingssone
-  Grav- og urnelund
-  Andre typer bebyggelse og anlegg
-  Grønnstruktur
-  LNF



Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 61800000

Målestokk: 1:4 000

Gnr/Bnr/Fnr: 124/36

Dato: 18.05.2026

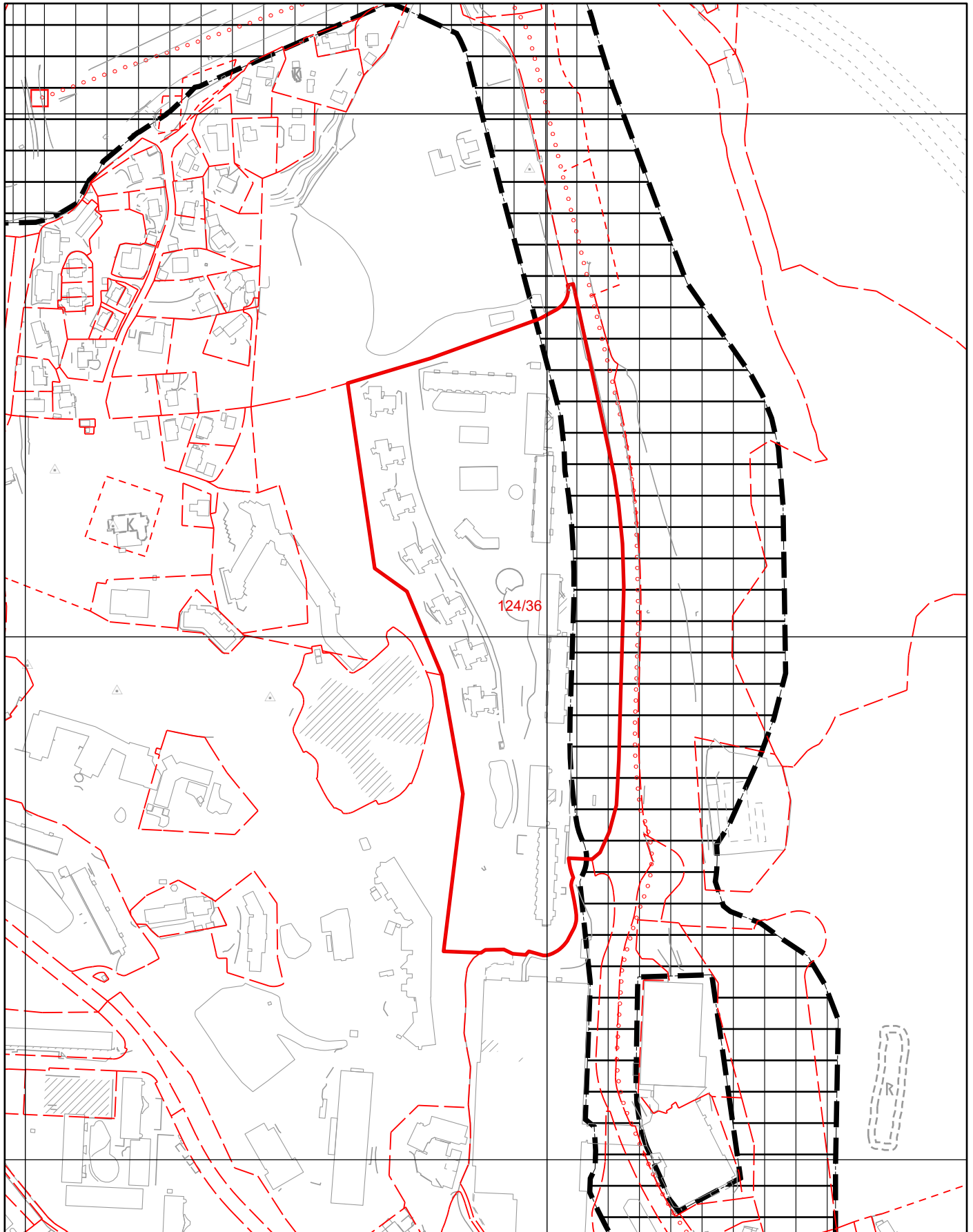
Adresse: Loddefjordveien 34 m.fl.



BERGEN
KOMMUNE


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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Vegkryss fremtidig

 Kommunedelplangrense

 Sykkelveg, fremtidig

 Kdp Båndleggingszone

Vedtekter

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

tilknyttet
OBOS Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting 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 uønsket ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger 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 sjanse 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER FOR LYDERHORN BORETTSLAG

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

1. RO OG ORDEN

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

2. BANKING/BORING/STØY

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

3. ALTANER OG BALKONGER

- a) Sengetøy, tepper og lignende må ikke bankes/ristes eller henges ut fra vinduer eller altaner.
- b) Kasting av gjenstander og mating av dyr fra vinduer og altanene er ikke tillatt! Dette gjelder også sigarettneiper og snus!
- c) Spyling på vinterhagene er ikke tillatt!
- d) Det er kun tillatt å bruke elektrisk/gass grill på altanene i borettslaget.
- e) Andelseier plikter å bruke balkongen på en slik måte at kondensproblemer unngås. En må ikke 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 forvise seg om at barnet er i stand til å mestre oppgaven.
- f) Klager på husdyr skal sendes til styret.

7. MONTERING AV DIVERSE PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM

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

8. PARKERING

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

NOTATER

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

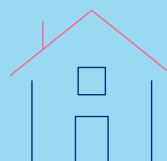
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 7 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Ved kjøp av bolig gjennom ASK Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Forsikring fikser vi.

 Kolibri

Les mer om oss på
→ [Kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfylder kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgssoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgssoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARERER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00152

Adresse: Loddefjordveien 34, 5171 Loddefjord

Betegnelse: Gnr. 124, Bnr. 36, andelsnr. 350 i LYDERHORN BORETTSLAG, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____ Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____ kr

SUM _____ kr

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) Annet

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 04.06.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no

Energiattest er mottatt: Ja Nei

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no