GYLDENPRISVEIEN 20

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Vedtekter
Husordensregler
Årsberetning
Protokoll fra generalforsamling
Basiskart
Veistatuskart
Planinformasjon
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering
GYLDENPRISVEIEN 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 16.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Eirik Runningen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gyldenprisveien 20, 5056 BERGEN

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1980

GNR 158 BNR 800 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS STRANDLIEN

Verdivurdert til

2 900 000

152 015	3 052 015	53 509
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	6 m²	- m²	21 m²	- m²	- m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	5 399
Formue	44 900
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gyldenprisveien 27				29.04.2025	2 900 000	**3 350 000**	152 016	3 502 016	**61 439**
	57 m²	1982	2. etg	1 sov						
2	Gyldenprisveien 21				15.05.2025	2 950 000	**3 250 000**	152 016	3 402 016	**59 684**
	57 m²	1979	1. etg	1 sov						
3	Frydenbølien 6				23.04.2025	2 890 000	**3 100 000**	174 373	3 274 373	**65 487**
	50 m²	1978	3. etg	1 sov						
4	Gyldenprisveien 21				21.03.2025	2 990 000	**3 130 000**	152 015	3 282 015	**57 579**
	57 m²	1980	1. etg	1 sov						
5	Gyldenprisveien 18				23.05.2024	2 790 000	**2 725 000**	165 034	2 890 034	**50 702**
	57 m²	1980	2. etg	1 sov						
6	Gyldenprisveien 27				21.02.2025	1 990 000	**2 800 000**	152 016	2 952 016	**51 790**
	57 m²	1981	3. etg	1 sov						

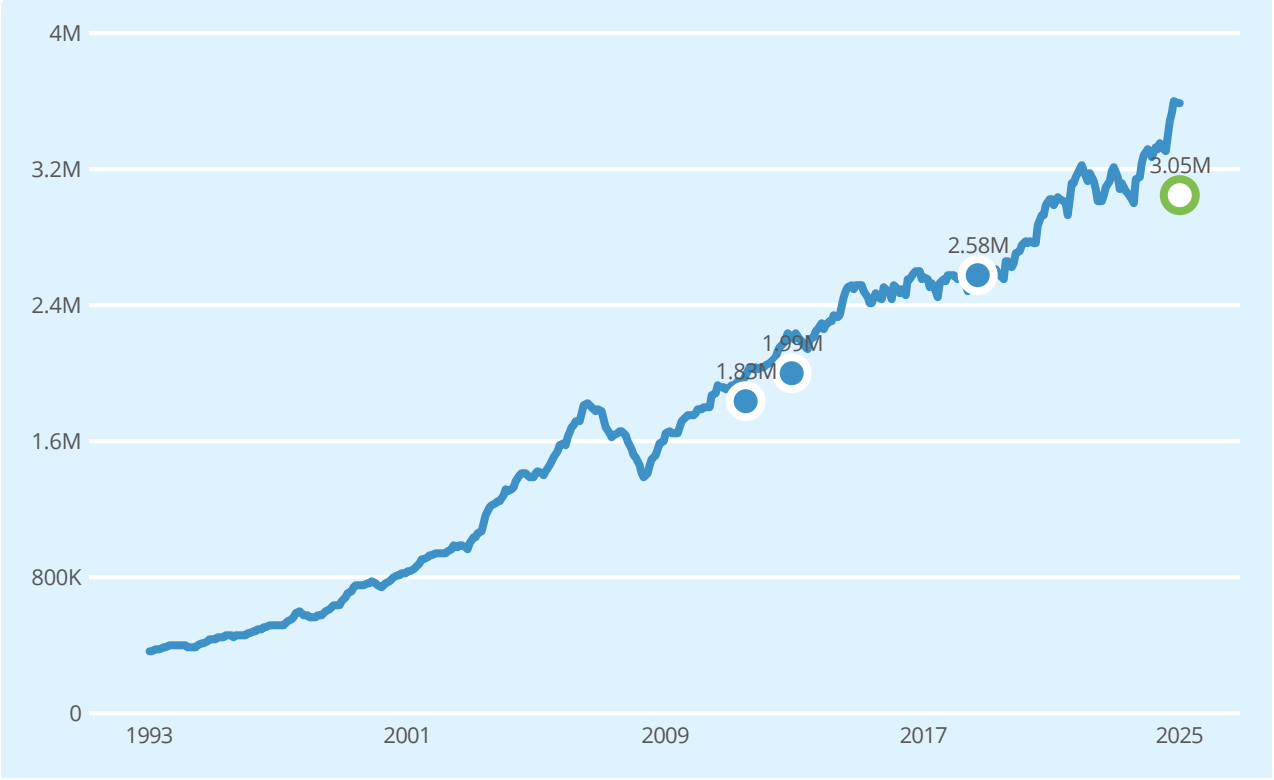
Leiligheten har meget god beliggenhet i et attraktivt område som har hatt en fantastisk utvikling de siste årene. Området er populært grunnet fredelige omgivelser med både fjord og fjell rett utenfor døren, samtidig som det er kort vei til alt du kan ønske deg av fasiliteter og servicetilbud. Leiligheten ligger høyt og fritt i en høy førsteetasje med skrånende terreng i front, noe som sikrer fin utsikt og en usjenert stue. I front av stuen er det balkong på hele 21 kvm hvor du har fin utsikt mot Bergen sentrum med Fløyen og Ulriken i bakgrunnen. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, soverom, bad og bod. Bygningen ble oppført i 1980, men både bygningen og leiligheten er oppgradert i nyere tid slik at det nå er gjennomgående god standard med moderne overflater og kvaliteter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.09.2018	18.03.2019	11.04.2019	2 350 000	2 350 000	230 521	2 580 521	4
09.05.2017	09.05.2017	09.05.2017	-	1 141 667	-	1 141 667	5
18.03.2016	18.03.2016	18.03.2016	-	975 000	-	975 000	5
30.05.2013	07.06.2013	08.07.2013	1 650 000	1 710 000	284 699	1 994 699	
19.01.2012	26.01.2012	14.03.2012	1 190 000	1 530 000	304 281	1 834 281	
17.07.1998	17.07.1998		-	390 000	-	390 000	5
03.09.1997	03.09.1997		-	330 000	-	330 000	5

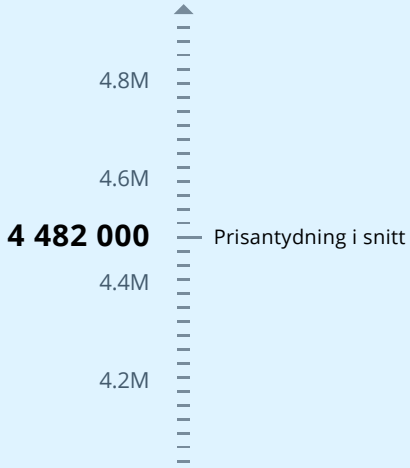
+2 omsetninger

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Basert på generell prisendring siden forrige omsetning skulle leiligheten hatt en verdi på 3 590 000,-. Basert på salg av sammenlignbare leiligheter ser dette ut til å være for høyt.

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i STRANDLIEN grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

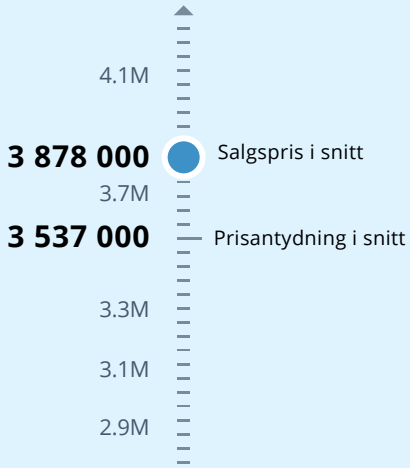


Annonsene har i snitt ligget ute i

69
dager

Leiligheter solgt i STRANDLIEN grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

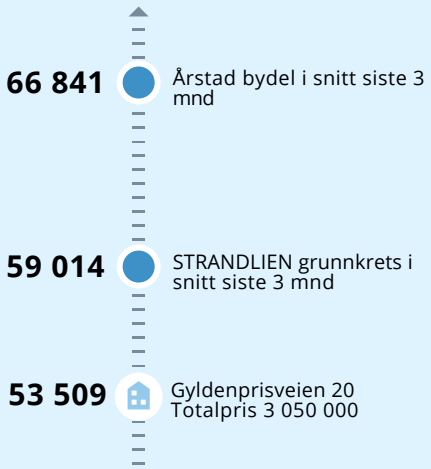


Solgt i snitt i løpet av

17
dager

for 13.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Gyldenprisveien 20
5056 Bergen

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1982
BRA: 63 m^2
BRA-i: 57 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	5	0	0

Erik Abelsen
KOE Konsulting AS
ea@koekonsulting.no
99231782
Gyldenprisveien 20
5056 Bergen

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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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 integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/31445

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer er av eldre type med noe slitasje og tar litt i karm.
Eldre vindu har større risiko for plutselige avvik. Vinduer er vurdert til TG2.

Balkongdør og entredør fremstår i ok stand i henhold til alder med normal slitasje. TG1.
Entredør kan smøres i hengsler som ett vedlikeholdstiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm.
Med bakgrunn i takstmannens bransjestandard tilsvarer det TG2 på grunn av toleransekrav på høydeforskjeller.

Det vil ikke være økonomisk hensiktsmessig å utbedre dette. Ved en eventuell renovering kan gulvet rettes av om ønskelig.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2 er satt på grunn av eldre soilrør på kjøkken.
Det ble ikke registrert unormale forhold ved befaring, men eldre solrør har større risiko for plutselige avvik.

Elektrisk

Oppsummering

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

Det elektriske anlegget er vurdert basert på alder med eldre ujorede kontakter og at det ikke har vært elkontroll de siste 5 år.

Anbefalte tiltak

Elkontroll anbefales hvert 5. år.

Ventilasjon

Oppsummering

Ventilering tilfredsstiller ikke dagens krav for ventilering, men krav ved oppføringstidspunkt.
Manglende ventilering på soverom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilering på soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.5.2025

Rapportdato
15.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Sindre Haugland Bøyum**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Ikke mottatt og ikke kontrollert.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Abelsen**
Telefon: **99231782**
Firma: **KOE Konsulting AS**
Epost: **ea@koekonsulting.no**
Adresse: **Mjeldheimsmyra 10, 5261 INDRE ARNA**

Om bygningssakkyndig:

KOE Konsulting ble stiftet i 2024 og består av Kristoffer Sæle og Erik Abelsen.
Erik Abelsen er daglig leder og vi tilbyr tjenester innen:

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Reklamasjon takst.
- Rådgivning.

Erik Abelsen ble utdannet tømrer i 2013 og tok byggmester papirer i 2018 hos folkeuniversitetet i Haugesund. I 2022 fullførte han utdannelse som takstingeniør hos NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Med flere års erfaring innen tømrer arbeid og byggeleder, kan KOE Konsulting AS tilby en grundig byggteknisk vurdering for både private og profesjonelle aktører.

Egne premisser:

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

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporten kun følger minste krav til avhendingsloven.
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: **Gyldenprisveien 20 , 5056 Bergen**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	158	Bruksnr:	800	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	17	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1982** - Eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

OBJEKT

2-roms andelsleilighet.
Beliggende i 1. Etasje.
Leiligheten har tilhørende eksterne boder.
Leiligheten fremstår i ok stand i henhold til alder, overflater er av eldre type med noe slitasje. noe modernisering og vedlikehold kan forventes.

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell og har en grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Boligen har yttervegger av betong konstruksjoner og bindingsverk av tre, utvendig platet med fasadeplater og liggende kledning.

Takkonstruksjon:
Bygningen har pulltak takkonstruksjon, som er utvendig tekket med banemembran eller lignende.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av betong.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD
Rominndeling.
Entre, 4,9 kvm.
Fliser på gulv, vegger har malt tapet og himling har malte murflater.

Bod, 2,3 kvm.
Belegg på gulv, vegger og tak har malt tapet.

Bad, 5,9 kvm.
Helfliset bad med malte slette flater i taket med innfelte downlights.
Varmekabler i gulv.
Rommet inneholder:
-Vegghengt toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Bereder er plassert på bad.

Stue, 22,8 kvm.
Belegg på gulv, vegger har malt tapet og tak har malte murflater.

Kjøkken, 6,7 kvm.
Belegg på gulv, vegger har malt tapet og tak har malte murflater.
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Oppvaskmaskin.
-Ventilator.
Det er plass for komfyr og kjøleskap.

Soverom, 12,8 kvm.
Belegg på gulv, vegger har malte slette flater, tak har malte murflater.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet:
-Varmekabler på bad.
-Panelovn på vegg.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør-i-rør.
Avløpsrør av plast/støpejernsrør.
Sikringsskap med automatsikringer.
200 liters varmtvannstank fra 2012.

For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	63	57	6	0	21
Totalt m²	**63**	**57**	**6**	**0**	**21**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	57	55	2	-Entre, 4,9 kvm. -Bad, 5,9 kvm. -Stue, 22,8 kvm. -Kjøkken, 6,7 kvm. -Soverom, 12,8 kvm.	-Bod, 2,3 kvm.
Totalt m²	**57**	**55**	**2**		

Kommentar til arealberegning

1.Etasje 57,4 kvm.
Rominndeling (netto romareal):
-Entre, 4,9 kvm.
-Bod, 2,3 kvm.
-Bad, 5,9 kvm.
-Stue, 22,8 kvm.
-Kjøkken, 6,7 kvm.
-Soverom, 12,8 kvm.

Balkong, 21 kvm.

Eksternt areal:
-Bod 1, 2 kvm.
-Bod 2, 4 kvm.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Utgang fra stue til balkong på 21 m2. Dekket er av betong. Rekkverk av stål og glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaring.
Det er ikke kjent når balkong sist ble tekket.

Dagens gjeldene krav til rekkverk:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass i tre karmer fra 1980. Entredør av tre med brannklasse (B30) fra 1980. Balkongdør av tre med felt av 2-lags isolerglass fra 2007 (TG1). Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler: - Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år. - Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. - Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny balkongdør i 2007.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer er av eldre type med noe slitasje og tar litt i karm.
Eldre vindu har større risiko for plutselige avvik. Vinduer er vurdert til TG2.

Balkongdør og entredør fremstår i ok stand i henhold til alder med normal slitasje. TG1.
Entredør kan smøres i hengsler som ett vedlikeholdstiltak.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille av betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm.
Med bakgrunn i takstmannens bransjestandard tilsvarer det TG2 på grunn av toleransekrav på høydeforskjeller.

Det vil ikke være økonomisk hensiktsmessig å utbedre dette. Ved en eventuell renovering kan gulvet rettes av om ønskelig.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkken, 6,7 kvm.
Belegg på gulv, vegger har malt tapet og tak har malte murflater.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Oppvaskmaskin.
-Ventilator.
Det er plass for komfyr og kjøleskap.

Kjøkkenet fremstår i ok stand i henhold til alder.
Det er montert vannstoppesystem på kjøkken og det er lagt opp nytt rør i rør system på kjøkken i forbindelse med renovering av bad i 2016.

MRK avløpsrør er av eldre solrør, se eget punkt avløpsledninger.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk ventilator med avtrekk via kanal i bygget.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Funksjon ok ved befaring.

6.5 Lovlighet

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

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert.

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

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

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

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

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat.

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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast

Avløpsrør av plast og støpejernsrør inne i leiligheten.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.
Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Nye avløpsrør internt i leiligheten i forbindelse med renovering av bad i 2016.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

TG2 er satt på grunn av eldre soilrør på kjøkken.
Det ble ikke registrert unormale forhold ved befaring, men eldre solrør har større risiko for plutselige avvik.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Vannrør av rør i rør.
Fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran plassert i luke under fordelerskap.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.
Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Nytt rør i rør system i forbindelse med renovering av bad i 2016.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Det ble ikke registert unormale forhold ved rør i rør system.
MRK:
Hovedvannledning inn til leiligheten er av eldre rør.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskap er plassert i bod.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 35 ampere.

Kurser:
25 ampere 1 stk.
16 ampere 6 stk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er nye kurser i sikringsskap, samt nytt elektrisk på bad og kjøkken.
Arbeidet ble utført av BEA i 2016. Samsvarserklæring foreligger, ikke fremvist.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

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

Det elektriske anlegget er vurdert basert på alder med eldre ujorede kontakter og at det ikke har vært elkontroll de siste 5 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Elkontroll anbefales hvert 5. år.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

Ingen unormale forhold registrert ved kontroll.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilering med avtrekk fra bad. Tilluft via kanaler.
Systemet er styrt sentralt i bygget.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Ventilering tilfredsstiller ikke dagens krav for ventilering, men krav ved oppføringstidspunkt.
Manglende ventilering på soverom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere bedre ventilering på soverom.

6.11 Våtrom: Bad 1

Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad, 5,9 kvm.
Helfliset bad med malte slette flater i taket med innfelte downlights.
Varmekabler i gulv.

Rommet inneholder:
-Vegghengt toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Bereder er plassert på bad.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble renovert i 2016, informasjon fra tidligere salgsoppgave.
Arbeidet ble da utført av Flesland Flis AS.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 16 mm fall 80cm fra sluk.
- 22 mm fall fra terskel ved dør til sluk. (Det er oppkant ved terskel, ikke medregnet).

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Avvik:
-Tegn til svertesopp i silikonfuger. Bør fjernes som ett vedlikeholdstiltak.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i god stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sluk av plast med klemming og vannlås.

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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og under klemring.

Det gjøres oppmerksom på at badet snart er 10 og gammelt og snart har nådd ca halvparten av forventet levetid.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Overflater er kontrollert, det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk via ventil.
Tilluft etablert i dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Det er avtrekk via elektrisk vifte i rommet, til luft via spalte under dør. Det er ventilering via balansert ventilasjon.	

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-0**
Det er foretatt kontroll via tilgjengelig luke under rørskap, som grenser mot dusjsonen. Ingen unormale forhold ble registert. Vekt% målt til under 6 %. Noe som anses som tørt. Det ble ikke foretatt hullboring fra tilhørende rom direkte mot våtsone, da det er kjøkken på tilstøtende rom. Hulltaking blir ikke gjennomført gjennom kjøkken med fare for å skade bakenforliggende konstruksjoner.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Dokumentasjon er ikke fremvist, informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave.

6.12 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming via elektrisitet.
-Varmekabler på bad.
-Panelovn på vegg.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74220280

Selger 1 navn
Sindre Bøyum

Gateadresse
Gyldenprisveien 20

Poststed	Postnr
Bergen	5056

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 74220280

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering
Arbeid utført av	Flesland Flis 2016

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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, tømrerarbeid 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

Document reference: 74220280

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

Beskrivelse	Radonmåling ble gjennomført av borettslaget fra desember 2023 til februar 2024. Målingene oversteg ikke grenseverdiene.

21.1 Radonmåling

År	2024
Verdi	Ukjent

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	Forslag for å fornye rørsystemer har blitt lagt frem

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

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74220280

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74220280

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Bøyum	a53974206e81977dbd654c70b86bc0750949e3db	15.05.2025 09:14:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74220280

- 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://www.nets.eu/developer

VEDTEKTER

Vedtekter

for Gyldenpris borettslag org nr 955 804 864.

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 31. oktober 1979, endret på generalforsamling 13. juni 1988, 04.04.2005, 04.04.2011, 19.11.2015 og den 17.03.2025 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Gyldenpris borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn 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) Bergen kommune eier andel nr. 0052.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

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

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

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, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(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.

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

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes 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,

rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.
Borettslaget dekker kostnad ved utskiftning av innvendige rør. For 3- og 4-romsleiligheter inntil kr 20 000, for 2-roms inntil kr 15 000. Dokumentasjon for at arbeidet er utført av fagfolk må sendes til styret før utbetalingen foretas. Visse krav må følges, og disse kan fås ved å kontakte styret i forkant av utskiftingen.
Borettslaget dekker kostnad for utskiftning av hovedstoppekran og installasjon av aquastop på inntil kr 5 000. dokumentasjon for at arbeidet er utført av fagfolk må sendes til styret før utbetalingen foretas. Visse krav må følges, og disse kan fås ved å kontakte styret i forkant av utskiftingen. Ordningen bortfaller den 01.01.2027

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) 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) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(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, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.
Borettslaget dekker kostnad ved skifte av sluk med kr 5 000. Dokumentasjon for at arbeidet er utført av fagfolk må sendes til styret før utbetalingen foretas. Visse krav må følges, og disse kan fås ved å kontakte styret i forkant av utskiftingen. Ordningen bortfaller den 01.01.2027

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

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 eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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
Lederen (nestlederen) og et 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 skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamligen.

(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
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 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.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av 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. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 – 2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

HUSORDENSREGLER



GYLDENPRIS BORETTSLAG

INFORMASJON OG HUSORDENSREGLER

Redigert august 2021

INNHOLD

1 OPPGAVER - STYRET OG TILLITSVALGTE4

1.1 Styremøter/kontakt med styret4

1.2 Bomiljøutvalg4

1.3 Dugnadsarbeid4

2 AVTALEFORHOLD5

2.1 Renhold av fellesrom/uteområdet5

2.2 Kabel-TV og bredbånd6

2.3 Forsikring6

3 HUSORDENSREGLER7

4 HELSE- MILJØ OG SIKKERHET10

4.1 Rutiner ved forhold som tilsier evakuering av bygninger10

4.2 Radon-måling i borettslaget10

5 HUNDE- OG KATTEHOLD10

6 VEDLIKEHOLD OG TEKNISK11

6.1 Støtte ved oppussing av baderom11

6.2 Hovedstoppekraner12

6.3 Strømmålere12

6.4 Ventilasjon12

7 BIL OG PARKERING13

7.1 Garasjeanlegg14

7.2 Lading av elektriske kjøretøy15

7.3 Vask av bil15

8 DIVERSE15

8.1 Utlån av felleslokalet i Gyldenprisveien 2516

8.2 Boder tilhørende leilighetene16

8.3 Fellesboder16

8.4 Ringetablå16

1 OPPGAVER - STYRET OG TILLITSVALGTE

Se oppslagstavlen i inngangen for informasjon om borettslagets kontaktpersoner og styreverv.

1.1 Styremøter/kontakt med styret

Styret har møte i fellesrommet, Gyldenprisveien 25, omtrent en gang i måneden. Har du spørsmål til styret, behov for lyspærer til fellesarealene eller annet som angår borettslaget og den enkelte beboer, ber vi om at du tar kontakt med styret. Kontakt med styret gjøres fortrinnsvis på e-post: gyldenprisborettslag@gmail.com - telefon ved krisetilfeller. Oppdatert kontaktinfo finner du på oppslagstavlen i hver oppgang. Vi har også en facebookside: «Gyldenpris Borettslag». Der kan du få informasjon og komme i kontakt med andre i borettslaget.

1.2 Bomiljøutvalg

Det er mulig å opprette et bomiljøutvalg for borettslaget. Hensikten med et slikt utvalg er å arbeide sammen med styret for å få et triveligere og bedre borettslagsmiljø. Dersom noen ønsker å initiere og være en del av dette, tar man kontakt med styret.



1.3 Dugnadsarbeid

Borettslaget benytter innleide vaktmestertjenester for diverse forefallende oppgaver. Det vil likevel være en del arbeid andelseiere selv kan utføre. Styret ber derfor de som er i stand til å utføre en eller annen form for dugnadsarbeid om å melde seg. Det kan f.eks. være behov for hjelp til diverse malingsarbeid, stell av blomsterbed, kosting av garasjeanlegg og lignende. Fellesdugnader kunngjøres på oppslagstavler i oppgangene og på Facebook-siden.

Hver hustandsmedlem kan utføre 10 timer dugnad og få utbetalt kr. 1.000,- skattefritt. Dugnadstimer utover dette må skattes for. Dugnadsarbeid skal være avtalt med styremedlem på forhånd.

En dugnadstime utbetales med kr. 100,-. Dugnadsutbetaling skjer ved slutten av året, vanligvis oktober måned, etter innlevering av dugnadslister. Innlevering av listen har årlig frist i begynnelsen av oktober.



2 AVTALEFORHOLD

2.1 Renhold av fellesrom/uteområdet

Borettslaget har avtale med renholdsbyrå om renhold av fellesrom (ganger, trapper og tørkeloft). Ganger og trapper blir vasket en gang i uken, tørkeloft og bodganger blir vasket 2 ganger i året.

Uteområdet kostes/spyles regelmessig i vår- og sommerhalvåret. Det samme gjelder bosspann og bossrom. Vi har kontakt med firma som ved snøfall og frost vil ta seg av brøyting, måking og strøing av glatte trapper og veier.

Planting og stell av blomsterbed og beskjæring av busker og trær utføres på dugnad eller av innleid vaktmestertjeneste.

2.2 Kabel-TV og bredbånd

Borettslaget har Telia som TV- og bredbåndsleverandør. Dekoder og modem tilhører Telia og skal følge leiligheten. TV/internettpakken betales gjennom fellesutgiftene. Avtalen som er inngått er på 50 Mbps i tillegg til 50 valgfrie poeng. Hvordan en disponerer poengene er opp til hver enkelt og gjøres via telia.no/minside. Hver andelseier kan avtale med Telia å bytte TV med raskere internett. Eventuelle andre oppjusteringer administreres og betales av den enkelte. Kabel inn i leiligheter ble utbedret i februar 2021 slik at det er mulig å få høyest mulig hastighet inn i leiligheten.

2.3 Forsikring

Borettslaget har forsikringsavtale som omfatter bygningskasko og rettshjelpsforsikring, samt ulykkesforsikring i forbindelse med dugnadsarbeid.

- Dersom denne forsikringen må benyttes av andelseier, må andelseier selv dekke egenandelen.
- Den enkelte andelseier må selv tegne innboforsikring.
- Eventuelle skader på bygning meldes omgående til styret. Det samme gjelder lekkasjer og vannskader innvendig.

3 HUSORDENSREGLER

- Alle som bor i huset skal bidra til ro og orden. Alle plikter å følge de husordensregler som er gitt.

- Inngangsdørene skal være låst hele døgnet. Det er den enkelte andelseiers plikt å se til at ingen uvedkommende slippes inn.

- Det er ikke lov å banke eller riste tepper, duker o.l. fra altan eller vindu. Blomsterkasser skal henge på altanens innside. Grilling på altanen er kun tillatt med elektrisk grill og gassgrill. Grilling med kullgrill er ikke tillatt pga brannfaren. Du kan tørke klær på altanen, men det må gjøres slik at det ikke er til sjenanse for naboer. Det er ikke lov å kaste ting fra altanen eller ut vindu, dette gjelder også "mat" til fuglene og sigarettstumper etc.

- Det er ikke lov å legge ut mat til fugler og dyr på altanen eller borettslagets område da det tiltrekker seg fugler, rotter og mus.





- Det skal være vanlig husro mellom kl. 23:00 og kl. 06:00. Støyende arbeid som banking, boring o.l. som er til sjenanse for naboene er kun tillatt 07:00 – 22:00 på hverdager og 10:00 – 18:00 på lørdager. Søndager og helligdager er støyende arbeid ikke lov.

- Fellesrom som ganger, trapper og tørkeloft skal ikke nyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Sykler, kjelker o.l. skal plasseres i dertil egnede boder. *Alle ganger hvor det er gjennomgang er rømningsveier og må holdes åpne etter påbud fra brannvesenet*. Barnevogner/sykler, boss eller annet skal ikke stå der. Sykler kan settes i sykkelboder, og barnevogner kan settes under trapperom.

- Alt søppel skal pakkes godt inn før det kastes i bosspann i bossrommet. Papir legges i bossdunk med blått lokk. Større emballasje skal kuttes opp/foldes sammen. Vi skal kun kaste husholdningsavfall i bossrommet. Glass, metall og papp kaster du i containere for slikt utplassert av kommunen/BIR. Nærmeste slike returpunkt er i Damsgårdsveien 86/88. Alt annet avfall, som f.eks. fra oppussing (gjelder også malingsspann) må du levere til egnet mottak, f.eks. miljøstasjonen i Møllendalsveien 31. Det er ikke tillatt til å sette fra seg boss på fellesområder, f.eks. i oppgangen eller på gulvet i bossrommene. Se https://bir.no/slik-sorterer-du/ for informasjon om sortering, returpunkt og miljøstasjoner.

4 HELSE- MILJØ OG SIKKERHET

I Gyldenpris borettslag er oppgaven som HMS-ansvarlig tillagt et av styremedlemmene. Øverste ansvarlige er styreleder. Hvis du observerer forhold/problemer som hører under HMS, skal du kontakte styret/styreleder umiddelbart. Navn og telefonnummer vil framgå av oversikt på oppslagstavlen i oppgangen.

4.1 Rutiner ved forhold som tilsier evakuering av bygninger

Dersom det oppstår situasjoner som gjør det nødvendig å evakuere leiligheten eller bygningen, f.eks. ved brann, skal Brannvesenet straks kontaktes, deretter kontaktes styreleder/HMS-ansvarlig.

Brannvesen: 110 Politi: 112 Lege: 113

Brannvesenet har informert oss om at viss det brenner i en leilighet og døren til leiligheten holdes lukket, vil det ta ca. en time før brannen trenger gjennom ytterdøren og sprer seg. Det er derfor viktig å sørge for at dører og vinduer til en leilighet som brenner holdes lukket, hvis det er mulig. Brannstasjonen er ca. 5-10 minutter herfra.

Da 2-roms leilighetene i midten ikke har vinduer på baksiden, er det montert en brannluke mot naboaltanen i de etasjene hvor det er mer enn ca. 5 meter ned til bakken fra soveromsvinduene (jf. regelverk). Ved en eventuell brann skal det være mulig å sparke ut lukene og evakuere fra egen altan over til naboaltanen. Hvis det ikke er mulig å komme seg ut inngangsdøren til egen leilighet, skal beboerne gå ut på altanen, sparke ut brannluken mot naboaltanen og evakuere via naboens leilighet.

Etter evakuering av en leilighet eller en bygning, er det viktig at alle samles utenfor. Beboere i bygg 25/27 21/23 møtes på asfaltbanen mellom Gyldenpris Borettslag og Münsterbakken Borettslag. Beboere i bygg 18/20 møtes ved inngangen til gangtunnel ved siden av frisørplassen. Styret har HMS-ansvar og skaffer oversikt over hvem som er kommet ut av bygningen og informerer deretter brannvesenet.

4.2 Radon-måling i borettslaget

Radonmåling ble gjennomført i borettslaget i juni 2010. Det ble ikke funnet verdier utenfor normalområdet.

5 HUNDE- OG KATTEHOLD

Hunde- eller kattehold må godkjennes av styret etter skriftlig søknad. Det er laget eget søknadsskjema hvor alle reglene er tatt med. Før søknad blir godkjent, må andelseier motta fra styret et informasjonsskriv som søker selv må postlegge til alle beboere i sin oppgang. Dette for å kontrollere om noen har allergier som taler imot dyreholdet.
Hunde- og katteeiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, plikter å følge borettslagets bestemmelser om dyrehold.

Dette gjelder også for nye andelseiere/leietakere. Styret vil understreke at alle punktene i søknaden om dyrehold må følges.

Vi tar her med de viktigste reglene:

- Det er båndtvang innenfor lagets område for alle husdyr.
- Dersom husdyret etterlater seg ekskrementer på lagets område, er eier ansvarlig for at dette blir fjernet omgående.
- Husdyret må ikke være til sjenanse for naboer eller volde disse ulempe.
- Dersom husdyret etterlater mye hår i oppgangen, må eier selv med jevne mellomrom støvsuge/rydde opp.

Brudd på disse bestemmelser vil bli betraktet som brudd på husordensreglene.



6 VEDLIKEHOLD OG TEKNISK

Drifts- eller bygningsmessige forhold eller annet andelseiere mener bør rettes meldes direkte til styret. Vi viser til vedtekter for Gyldenpris borettslag § 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

6.1 Støtte ved oppussing av baderom

Gyldenpris borettslag innførte ved ekstraordinær generalforsamling i 2015 støtteordning til skifte av originale jernsluk og originale

vanntilførselsrør i kobber, samt til utskifting av hovedstoppekran og installasjon av aquastop.

Støtten er ment å stimulere oppussing av eldre bad i borettslaget slik at risikoen for vannlekkasjer og påfølgende skader minimeres. For sluk kan man få inntil kr 5.000 pr. sluk, og for vanntilførselsrør kan man få inntil kr. 15.000 for 2-romsleiligheter og 20.000 for 3-4-romsleiligheter. For hovedstoppekran og aquastop kan man få støtte inntil kr 5.000.

For å få støtte gjelder visse vilkår. Hver enkelt andelseier som ønsker å søke om støtte, må FØR de setter i gang med arbeidet kontakte styret per mail. De vil da få mer informasjon om vilkårene. Det er ikke mulig å få støtte uten å ha kontaktet styret først.

6.2 Hovedstoppekraner

Kraner som stopper vanntilførsel sitter bak luker i taket i førsteetasjen. Disse stenger av en side av respektive oppgang. Det sitter også kraner som stopper vanntilførsel for hel oppgang lengst ned i husene (i garasje-sluser i nr. 18, 20, 21 og 23 samt i bodene i førsteetasjen i nr. 25 og 27).

6.3 Strømmålere

Strømmålere til alle leiligheter er samlet bak ståldører i første etasje i hver oppgang. Nøkler til disse dørene henger inne i bodene rett ved.

6.4 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget er balansert og utstyrt med varmegjenvinning. Friskluften som blåses inn i leiligheten er forvarmet ved at den passerer den varme luften som trekkes ut av leiligheten. Friskluften passerer videre et varmeelement og blir oppvarmet til ca. 20-22 °C. Varmen fortaper seg noe nedover i etasjene, spesielt på kalde dager, men selv de lavest beliggende leiligheter vil få inn ca. 18 °C luft. På denne måten unngås det at innetemperaturen blir redusert ved frisklufttilførsel, og det blir bedre utnyttelse av varmeenergien i leiligheten. For den enkelte beboer betyr dette mindre utgifter til egen oppvarming i leiligheten**.**

Vi gjør oppmerksom på at det ikke er tillatt å tildekke luftekanalene i egen leilighet da dette vil skape ubalanse i ventilasjonsanlegget og bl.a. resultere i dårligere kapasitet for alle leilighetene.

Når anlegget går på full kapasitet, fungerer det slik at

- "Brukt" luft trekkes ut fra kjøkken, bad og toalett.
  Kjøkken - 80 m3 pr. time.

- Frisk, oppvarmet luft blåses inn i stue og gang.

Det er offentlige forskrifter som bestemmer hvor stor luftmengde som skal skiftes ut pr. time.

Det er viktig at filteret i den mekaniske avtrekksviften over komfyren holdes rent.
Det er forbudt å kople til elektriske vifter til avtrekket, både på badet og på kjøkkenet, da dette vil forstyrre balansen i hele ventilasjonsanlegget. Dersom det installeres ny kjøkkenventilator som kobles til avtrekket på kjøkkenet, må det kun benyttes ventilatorer med spjeld (altså uten egen motor).
Dere *kan* benytte elektrisk ventilator med kullfilter som resirkulerer luften, *men denne må da ikke være koblet til avtrekkskanalen på kjøkkenet.* Det er ikke tillatt å installere uttak for kjøkkenvifte til altan.

Ved spørsmål, kontakt styret.

Borettslaget har inngått vedlikeholdsavtale av ventilasjonsanlegget med inneklimakonsernet GK.

Dersom man vurderer å installere varmepumpe, må man kontakte styret. Styret må utarbeide felles retningslinjer før det eventuelt kan gis godkjenning.

7 BIL OG PARKERING

Andelseierne plikter å følge reglene for parkering og bruk av motorkjøretøyer på borettslagets område. Uteparkering på borettslagets område skal kun skje på parkeringsplassene foran Gyldenprisveien 18, 20 og 23.

Ved større innkjøp, tung bagasje**,** flytting etc. kan du stanse ved bommen eller kjøre til inngangene i blokkene, men flytte bilen straks den er tømt/fylt opp.

Borettslaget har få parkeringsplasser til gjesteparkering og parkering for de som ikke har garasjeplass. Derfor **må** de som har garasjeplass parkere i garasjeanlegget. Utvendige plasser er kun for leiligheter som ikke har garasjeplass og til gjesteparkering. De som har leid ut sin garasjeplass til

andre beboere i borettslaget kan ikke bruke uteparkeringen. Andelseiere som framleier leiligheten har ikke anledning til å leie ut sin plass i garasjeanlegget separat og så forvente at leietaker av leiligheten skal benytte parkeringsplassen ute. Hvis beboere av en leilighet har flere biler, er regelen den samme: leiligheter med garasjeplass disponerer *en* plass i garasjen og leiligheter uten garasjeplass har mulighet til å disponere *en* plass på parkeringsplassen. Dette gjelder også dersom deler av en leilighet er utleid, dvs. totalt sett disponerer leiligheten kun *en* plass. Ved behov for flere parkeringsplasser, kan dere eventuelt leie garasjeplass av andre beboere eller parkere utenfor borettslagets område. *Sentrale deler av Bergen er delt inn i boligsoner. Beboere som er registrert med folkeregistrert adresse i boligsonen kan kjøpe parkeringstillatelse. Firma med forretningsadresse i en boligsone kan søke om parkeringstillatelse. Besøkende kan betale for parkering i app eller på parkeringsautomat. For mer om dette gå til: https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/trafikk-reiser-vei/vei-og-veitrafikk/parkering/boligsoneparkering*

Hvis en andelseier har gjester som skal bruke parkeringsplassen i flere dager, bør det legges synlig merknad om dette i bilen for å hindre borttauing. Det er ikke tillatt for betalende gjester å bruke parkeringsplassen. Dersom borttauing skjer, skjer dette for eiers regning og risiko, jfr. skilting.

7.1 Garasjeanlegg

Garasjeportene kan åpnes med nøkkel eller en døråpner som den enkelte selv må kjøpe inn. Ta kontakt med styret for informasjon om type døråpner og hvordan denne programmeres.

Andelseiere som har garasjeplass, er ansvarlig for å holde plassen ren og ryddig. Branntilsynet tillater ikke lagring av annet enn ekstra dekk i garasjeanlegget. Ingen reparasjonsvirksomhet er tillatt. Unødvendig kjøring/tomgang skal ikke forekomme. Defekte eller skadete biler bør tildekkes med presenning. Meld fra til styret ved skader på garasjeport, lysarmatur etc. Påse at dører og garasjeport er låst når du forlater garasjen. *Garasjeporten skal holdes lukket hele døgnet bl.a. for å forhindre at uvedkommende får adgang både til garasje og til bolighus.*

De enkelte garasjeplassene følger de leiligheter som fikk tildelt/kjøpte plass da borettslaget var nytt. En garasjeplass kan ikke avhendes. Ved utleie av garasjeplass skal det settes opp en leiekontrakt mellom andelseier og leietaker som fås ved henvendelse til styret. Styret skal ha kopi av leiekontrakten for oppbevaring i arkivet. Utleie av garasjeplass

skal kun skje til beboere i borettslaget. Dette er både fordi vi har få garasje- og uteparkeringsplasser og for å forhindre at uvedkommende får tilgang til borettslaget. Den enkelte andelseier fastsetter selv utleiepris.

7.2 Lading av elektriske kjøretøy

Det er ikke lov å bruke vanlige elektriske stikkontakter i garasjen eller på andre fellesområder til lading av elektriske biler/kjøretøy. Dette grunnet brannfare og at disse kontakter går på fellesstrøm. Lading av elektriske kjøretøy er kun tillatt fra en egen ladestasjon (for andelseiere med egen garasjeplass) eller felles ladestasjon utenfor nr. 23 (for andelseiere uten egen garasjeplass).

Ønsker man få installert en ladestasjon på egen garasjeplass må du kontakte Sønnico AS. Det er kun lov å installere Zaptec ladestasjoner da disse danner et smart nettverk. Har man ikke egen garasjeplass og ønsker å benytte seg av felles ladestasjonen utenfor nr. 23 må styret kontaktes. Kostnader til installasjon/bruk av egen ladestasjon og for bruk av felles ladestasjonen betales av den enkelte eier/bruker.

7.3 Vask av bil

Du kan vaske egen bil på plassen utenfor bossrommet til Gyldenprisveien 18/20 og foran bosshuset til Gyldenprisveien 21-27. Etter bilvasken skal plassen være rengjort og slanger etc. er hengt tilbake på plass. Vask av bil skal ikke forekomme når det er frost da dette vil medføre at vannet fryser og gjør det glatt og uframkommelig for andre beboere.

8 DIVERSE

Dersom man ønsker å bestille ny nøkkel til egen leilighetsdør, kontakt styret på mail. Oppgi systemnummer som står trykket på nøkkel, hvor mange nøkler man vil ha, og hvem som er andelseier.
Hver andelseier plikter selv å sørge for reservenøkkel etter behov (familie/venner eller firmaavtale). Styret er ikke pliktig til å låse opp for beboere eller deres gjester.

Det er hver andelseiers vedlikeholdsplikt å årlig rense altandekket, da spesielt rundt avløpet. Dette er i henhold til §5-1 (3) i borettslagets vedtekter. Et åpent avløp på altanen forhindrer utvendige skader på bygget i etasjen under. Merk at det ikke er lov å punktere fuktsperrende membran på altangulvet. Man skal derfor aldri skru fast ting i altangulvet da risken for at det trenger vann under den fuktsperrende membranen er da stor.

Det er tillatt å installere markiser på andelseiers altan. Andelseier er ansvarlig for at markisen er sammenrullet når den ikke er i bruk.

Bergen kommune har et varslingssystem ved vannbrudd og lignende. Hver enkelt beboer kan registrere seg på www.varslemeg.no dersom man ikke er registrert der og ønsker å motta slike varsel.

8.1 Utlån av felleslokalet i Gyldenprisveien 25

Borettslaget har et større fellesrom/møterom i Gyldenprisveien 25. I tilknytning til møterommet finnes kontor/materialrom, tekjøkken og WC.

Andelseiere kan låne møterommet med tekjøkken og WC til private arrangement i forbindelse med f.eks. dåp, konfirmasjon og bryllup. De som låner lokalene må selv besørge vask av lokalene både før og etter bruk. Borettslaget har 12 sammenleggbare bord og 60 stoler. Kontakt styret viss du ønsker å låne fellesrommet, bord eller stoler.

8.2 Boder tilhørende leilighetene

Frysebokser og kjøleskap skal ikke plasseres i boder på loft eller i kjeller både av hensyn til brannfare og fordi elektrisk uttak i bodene går på fellesstrømmen til borettslaget.

I bodene i kjelleretasjen må det ikke settes tette gjenstander, for eksempel store pappkartonger, tett inntil ytterveggen da det pga. kondens kan oppstå mugg. La det være ca. 10 cm mellom ytterveggen og tette gjenstander. Luftekanalene i bodene må ikke lukkes eller tettes igjen.

8.3 Fellesboder

Alle andelseiere kan oppbevare sine sykler i felles sykkelboder. Det er ikke lov å oppbevare andre gjenstander i sykkelboder. Syklene må merkes med navn, lett synlig på ramme. Umerkede sykler risikerer å bli kastet på den/de årlige fellesdugnad(ene).

8.4 Ringetablå

Styret har ansvar for å oppdatere ringetablå til ringeklokkene ved hver oppgang. Ta kontakt for ønske om endring av navn. Det er ikke lov å klistre på egne lapper.

ÅRSBERETNING

GENERALFORSAMLING 2025

Til andelseiere i Gyldenpris borettslag

I samsvar med borettslagets vedtekter innkalles det med dette til ordinær generalforsamling i Gyldenpris borettslag på styrerommet i blokk 25, **mandag 17.03.2025 kl. 18.00.** Umiddelbart før generalforsamlingen foretas registrering av fremmøte. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Fremleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Fra styret: Styreleder Mai-Liss Stokkereit Andal, nestleder Aina Therese Drengenes, kasserer Jelena Mrdalj og sekretær Sverre Johan Nærheim. Vararepresentanter: Turid Astrid Reksten og Maria Ulvesæter.

Fra BOB: Helge Lilletvedt

DAGSORDEN

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling
b) Godkjenning av saksliste
c) Antall fremmøtte og antall andeler representert
d) Valg av møteleder
e) Valg av referent/protokollfører
f) Valg av to personer som protokollunderskrivere
g) Valg av to personer til tellekorps ved behov
h) Godkjenning av dagsorden

2. Årsrapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap for året 2024

4. Vedtektsendring

Styret foreslår at tilskuddsordning vedr. bad, rør, aquastop og sluk omhandlet i vedtekt punkt 5.1 og 5.2 bortfaller fom. 01.01.2027.

5. Innmeldte saker

Innmeldte saker fra andelseiere innen fristen 17.01.2025. Se vedlegg 1

6. Vederlag til styremedlemmer generelt (vedlegg 2)

Godtgjørelse for styret ved valgkomiteen

7. Valg av styre og valgkomite

7a. Innstilling fra valgkomiteen (vedlegg 2)

7b. Innstilling av valgkomite fra styret 2025/2026

Leder for valgkomiteen: Marianne Andreassen

Medlemmer: Oddmund Sulen og Arnt Edvardsen

Varamedlem: Steinar Trygsland

Alle velges for 1 år

8. Valg av delegat til BOBs generalforsamling i 2025 og 2026

STYRET I GYLDENPRIS BORETTSLAG

Bergen, den 11.02.2025



Mai-Liss Stokkereit Andal
Styreleder
Gyldenpris borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I GYLDENPRIS BORETTSLAG

Dato: 17. Mars **kl:** 1800 **Sted:** Styrerommet i Gyldenprisveien 25

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!
Bergen 11.02.2025

Mai-Liss Stokkereit Andal
Styreleder Gyldenpris borettslag

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, i Gyldenpris borettslag, 17.03.25

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!



ÅRSMELDING 2024/2025 FOR GYLDENPRIS BORETTSLAG

Styret og styrets arbeid

Styret er som kjent ikke pålagt å lage årsrapport, derfor får dere i år en kortversjon av styrets arbeid i perioden.

Styrets sammensetning

Styreleder: Mai-Liss Stokkereit Andal
Nestleder: Aina Therese Drengenes
Sekretær: Sverre Johan Nærheim
Kasserer: Jelena Mrdalj
Varamedlemmer: Turid Astrid Reksten og Maria Ulvesæter

Møtevirksomhet

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter hvor ca.128 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har også utenom ordinære styremøter hatt 10 arbeidsmøter, der vi har fordelt praktisk arbeid i forbindelse med;

- Rørprosjektet – møte med prosjektleder.
- Befaringer med ulike entreprenører.
- Rens av ventilasjonssystemet 3 hele arbeidsdager for 2 styremedlemmer.
- Vannlekkasje i en andel og møte med Recover, ved 2 anledninger.
- Vedlikeholdsplan og møter vedr. denne.
- Deltatt på BOB seminar.
- Deltakelse i et forskningsprosjekt med Sintef og Enova med tanke på fremtidens bygg, og energi behov og hvordan ivareta og vedlikeholde gamle bygg til ny standard.
- Deltatt på boligmesse hvor fokus har vært på rør, nøkkelsystemer, brannvern ol.
- Skifte av ringetablå i nr. 18.

Varamedlemmene har deltatt på flere av styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige driften av laget.

Saker som har vært arbeidet med:

- **Vedlikeholdsplan** for de neste 10 årene er vedtatt og utarbeidet. Her foreslås tiltak som kan vente og tiltak som må følges opp snarlig. Herunder kan nevnes betongarbeid både på blokkene og i garasjen hvor vi ser mye korrosjon. Videre asfaltering og trapper. Så langt følger vaktmester godt opp trappene, men det vil nok komme til et punkt hvor dette ikke lenger er tilstrekkelig. Asfaltarbeid vil bli utført av Høyegården på nedsiden av 18- 20. Innkjøringsveien til samme blokk avventes for å se hva kommunene gjør i forhold til sykkelvei / park. Når det gjelder område mellom 21 – 27 avventer vi asfaltering til etter rørprosjektet.Tunge kjøretøy vil slite så pass på asfalten at det økonomisk er best å vente.

- **Energikartlegging** er utført med tanke på å gjøre byggene best mulig tette i forhold til energitap. Enova foreslår først og fremst bergvarme som ny energikilde til varmtvann og varme. Det er en omfattende prosess, men vi vil i fremtiden ha mulighet til å spare mest energi på. Det som også vil gi innsparing, men noe mindre, er isolering av vegg på stuesiden samt utskifting av vinduer der. Hva vi skal gå for og når det skal gjøres må vi se i forhold til om Enova / staten også kommer opp mer mer gunstige lån til renovering for mer energieffektive hus, samt om noe må gjøres fordi slitasje/ alder tilsier dette.

- **Lekeplass** eller samlingsplass ved blokk 25. Her ser vi på ulike muligheter til å lage en plass hvor folk kan trives og møtes, samtidig som vi prøver å være økonomisk.
- **Radon** måling
- **Rørprosjektet** og utarbeidelse av anbud. Anbudene kom inn i jan. 25. så nå gjør prosjektleder avklaringer med de som inngav anbud. Videre informasjon om dette vil komme fortløpende.
- Nye dører og dørlåser.
- Rens av ventilasjonsrør, samt balansering av lufttilførsel.
- Utredet behov for gartnertjenester.
- Gjennomgang av Bergens kommunes planer for Gyldenprisveien i forbindelse med anleggelse av park / sykkelvei mm.
- Vi opprettholder Tryg som forsikringspartner, da disse også er tatt inn hos BOB.

Saker for 2025/2026

- Styret vil opprettholde god kontakt med prosjektleder i forbindelse med rørfornying i laget, og se til at det kan løpe så smidig som mulig. Det at mange beboere har gått i gang / eller ønsker å fornye bad/vaskerom i forbindelse med rørfornyingen, vil samlet sett gjøre oss alle tryggere i forhold til lekkasjer og arbeid i forbindelse med slike. Dette vil også styrke risiko for store økninger på forsikringspremiene.
  Dette blir den viktigste jobben i tiden fremover og den vil kreve mye av styret.

- Styret vil vurdere funn fra vedlikeholdsplanen og gjennomføre oppgaver som er håndterlig innenfor oppsatt budsjett.
- Asfaltarbeid i området vil bli prioritert når rørfornyingen er unnagjort.
- Dører og nytt låsesystem er også anbefalt å gjøre noe med. Mange av dørene er stygge, mange har slått seg og er vanskelig å åpne/lukke, flere er ikke lenger trygge i forhold til brann. Her vil vi følge rådene fra vedlikeholdsplanen.
- Nøkkelsystemet vårt er gammelt. Det er dyrt å kjøpe nye sylindere og nøkler ved behov, og flere opplever å ikke klare å åpne dørene innimellom. Dette må vi jobbe videre med og evt. få noen tilbud.
- Det er behov for anleggsgartner som kan se over området, beplante der det er behov og gjøre grøntarealene mest mulig selvgående. Det er liten oppslutning til dugnad og de fleste er travle og har lite tid til å holde områdene. For at laget fortsatt skal fremstå flott og attraktivt er det viktig at vi vedlikeholder grøntarealene jevnlig. Når det gjelder området rundt 18-20 vil styret avvente å gjøre mer til vi ser hva og når kommunene kommer i gang med sykkelvei. De planlegger å ta mye av vår eiendom rundt disse blokkene og tilrettelegge med sykkelvei samt park. Styret har sendt innspill til planen.

- Lære mer om småjobb og vurdere å sette ut små jobber til beboere / ungdom i laget som er interessert.

Videre vil styret opprettholde;

- Følge opp rapporter fra Anticimex angående skadedyr fortløpende og utbedre ved behov.
- Kontinuerlig styrearbeid:
  Oppfølging av daglig drift, svare på mail og telefon.
  Følge opp vedlikeholdsarbeid og utbedringer.
  Dugnad.

Avtaleforhold med en viss varighet

Borettslaget har i perioden 2024/2025 hatt følgende avtaleforhold:

- **BOB vedlikeholdstjeneste** sommer og vinter, renhold og vaktmestertjeneste.
- **ZapTek og Sønnico** har service og installering av EL-bil anlegg i garasjer.
- **Telia** Tv/internett
- **HörmannAS** har servicekontrakten på garasjeportene.
- **GK Inneklima AS** har avtale om vedlikehold av ventilasjonsanlegget
- **Anticimex AS** utfører kontroll vedrørende skadedyr utvendig (mus og rotter)
- **Tryg Forsikring** for byggforsikring av borettslaget
- **Thunestvedt Elektro AS** benyttes til elektriske innkjøp, installasjoner og reparasjoner.

Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

Siden mars 2024 til desember 2024 har 5 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser (eksklusiv fellesgjeld):

2 roms 2 725 000

2 roms 3 150 000

4 roms 4 150 000

4 roms 3 350 000

4 roms 4 250 000

1 andelseier har overlatt bruken av bolig til andre pr 11.02.2025

Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Styret har et inntrykk av at det er gode naboforhold både innen borettslaget og mot nærliggende borettslag.

Det har vært arrangert felles dugnad på vår og høst. Grøntområdene våre er det første andre mennesker møter og de sier mye om hvordan menneskene som bor her, tar vare på laget sitt. Når områdene ser flotte ut bidrar det til trivsel og helse, og det gjør det lettere å selge bolig i et fint område. Dessverre krever flere av områdene mer stell og omtanke enn vi klarer å få til på de to faste dugnadene.

Vi har i inneværende periode ikke prioritert kontainer. Laget har fått et godt tilbud i BIRs mobile avfallshåndtering som står ved Spar butikken hver mandag.

Vi har avholdt beboermøte med litt informasjon og julekos. Det møtte 18 stykker. Etter kaffekosen ble det gitt litt informasjon om rørprosjektet og vedlikeholdsplanen samt drøftet kommunens planer om sykkelvei langs Gyldenprisveien.

Det har vært investert litt i julelys på området. Det lyser opp i mørke og skaper trivsel.

Vi har ønsket 2 nye babyer velkommen i laget.

Borettslagets facebookside “Gyldenpris borettslag” er en uformell informasjonskanal der alle kan bidra for sosialt samhold på tvers av leilighetene i borettslaget.

Saker innmeldt av beboere til Generalforsamling Vedlegg 1

Sak 1:

Jeg har forslag om vedtak for å glasse inn altanene i borettslaget. At vi tar noen anbud på arbeidet, at vi ser hvor mye det vil koste. Det er mange fordeler med innglassing. Helse, energi, trivsel -bruk av altanen, støy…

Forslag til vedtak:
Styret innhenter anbud på innglassing av altan.

Vedlegg 2: Godtgjørelse for styret og Innstilling fra valgkomiteen

GENERALFORSAMLING 2025 – GYLDENPRIS BORETTSLAG
VALGKOMITEENS INNSTILLING

Valgkomiteen har hatt to møter og ellers kommunisert på mail og telefon.

Etter oppdrag fra styret i Gyldenpris borettslag har valgkomiteen følgende enstemmige innstilling til styret for valg av styremedlemmer og varamedlemmer:

Nestleder foreslås gjenvalgt	**Aina Therese Drengenes**	2025-2027	velges for to år
Sekretær foreslås gjenvalgt	**Sverre Johan Nærheim**	2025-2027	velges for to år

1. varamedlem foreslås	**Turid Astrid Reksten**	2025-2026
2. varamedlem foreslås	**Endre Sundal Grøneng**	2025-2026

Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

De forespurte er spurt og har sagt seg villige til å ta imot valget.

Videre er valgkomiteen forespurt om å komme med forslag til styrehonorar,
og møtehonorar for varamedlemmer, for perioden mellom generalforsamlingene 2024-2025

Styrehonoraret foreslås uendret, slik at det blir på Kr. 249.260.- for 2024-2025
Styrehonorar utbetales alltid etterskuddsvis.

Ekstraordinært styrehonorar
I tråd med honorering av ekstra belastning under siste styreperiode,
foreslås et beløp på kr. 10.000.- for å kompensere for de i styret som har hatt mest arbeidspress.

Vi foreslår at honorar for deltagelse pr. møte for varamedlemmer holdes uendret kr. 600.-
Disse utgiftene kommer i tillegg til styremedlemmenes honorar nevnt over.

Valgkomiteen har bestått av:

Marianne Andreassen	leder
Oddmund Sulen	medlem
Arnt Edvardsen	medlem
Steinar Trygsland	varamedlem

På vegne av valgkomiteen
Bergen 06. februar 2025

M. Andreassen
Marianne Andreassen
Leder

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Gyldenpris Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gyldenpris Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: GTJ0H-LSKGA-LUL5W-1NJ7Q-AOEWT-B2KEL

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: GTJ0H-LSKGA-LUL5W-1NJ7Q-AOEWT-B2KEL

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-12 12:29:53 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GTJ0H-LSKGA-LUL5W-1NJ7Q-AOEWT-B2KEL

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Gyldenpris Borettslag
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Gyldenpris Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	5 015 913	4 878 838	5 006 500	5 238 500
Andre inntekter	3	0	0	4 000	4 000
Sum inntekter		**5 015 913**	**4 878 838**	**5 010 500**	**5 242 500**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	4 000	3 000	0	0
Dugnad		0	2 400	0	0
Styrehonorar	4, 5	252 860	279 720	366 000	258 000
Arbeidsgiveravgift	4	36 217	40 202	52 000	37 000
Felles strøm og varme		269 324	278 421	235 000	266 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 103 222	1 044 792	1 119 000	1 125 000
Andre driftskostnader	7	994 825	945 888	908 000	957 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	4 351	60 813	20 500	20 500
Vedlikehold	9	440 892	95 504	480 000	480 000
Rehabilitering	10	136 745	483 151	0	100 000
Forretningsførsel		148 068	161 987	155 000	165 000
Revisjonshonorar		14 375	13 500	15 000	15 500
Andre konsulenthonorarer		73 437	20 813	0	0
Kontingent		21 600	21 600	22 000	22 000
Forsikring		160 905	138 965	156 000	242 500
Sikringsfond		5 012	5 200	5 000	5 000
Sum driftskostnader		**3 665 833**	**3 595 957**	**3 533 500**	**3 693 500**
Driftsresultat		**1 350 080**	**1 282 881**	**1 477 000**	**1 549 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		168 910	121 299	6 000	6 000
Andre renteinntekter		0	219	0	0
Sum finansinntekter		**168 910**	**121 517**	**6 000**	**6 000**
Rentekostnader lån		363 736	392 374	379 000	349 000
Sum finanskostnader		**363 736**	**392 374**	**379 000**	**349 000**
Resultat av finansposter		**-194 827**	**-270 856**	**-373 000**	**-343 000**
Resultat		**1 155 253**	**1 012 025**	**1 104 000**	**1 206 000**
Til/fra annen EK		1 155 253	1 012 025	0	0
Sum disponeringer		1 155 253	1 012 025	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Gyldenpris Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	23 475 043	23 475 043
Tomt	11, 12	656 160	656 160
Sum varige driftsmidler		**24 131 203**	**24 131 203**
Sum anleggsmidler		**24 131 203**	**24 131 203**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		674 494	580 849
Andre fordringer		57 322	53 481
Sum fordringer		**731 816**	**634 330**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		3 578 141	3 520 918
Skattetrekk		0	1 032
Sum bankinnsk. og kontanter		**3 578 141**	**3 521 950**
Sum omløpsmidler		**4 309 957**	**4 156 280**
SUM EIENDELER		**28 441 160**	**28 287 483**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Gyldenpris Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 200	7 200
Innskutt egenkapital		1 294 376	1 294 376
Sum innskutt egenkapital		**1 301 576**	**1 301 576**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 226 871	5 071 618
Sum opptjent egenkapital		**6 226 871**	**5 071 618**
SUM EGENKAPITAL		**7 528 447**	**6 373 194**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	12 287 393	13 339 635
Borettsinnskudd	12	7 944 650	7 944 650
Sum langsiktig gjeld		**20 232 043**	**21 284 285**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		77 322	53 481
Leverandørgjeld		276 671	231 658
Skyldige off. myndigheter		36 332	38 379
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		257 660	262 460
Annen kortsiktig gjeld		32 685	44 025
Sum kortsiktig gjeld		**680 670**	**630 004**
SUM GJELD		**20 912 713**	**21 914 289**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**28 441 160**	**28 287 483**

Bergen, 31.12.2024
Styret for Gyldenpris Borettslag

Mai-Liss Stokkereit Andal
Styrets leder

Aina Therese Drengenes
Nestleder

Jelena Mrdalj
Styremedlem

Sverre Johan Nærheim
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	4 640 280	4 504 572	4 640 000	4 872 000
3804	Utleie garasjeplasser	42 480	42 480	42 500	42 500
3816	TV/Internett	324 000	324 000	324 000	324 000
3825	Leieinntekter El-bil	9 153	7 786	0	0
Sum felleskostnader		**5 015 913**	**4 878 838**	**5 006 500**	**5 238 500**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3885	Andre inntekter	0	0	4 000	4 000
Sum andre inntekter		**0**	**0**	**4 000**	**4 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	257 660	265 860	366 000	258 000
5331	Avsetning styrehonorar	-4 800	13 860	0	0
Sum styrehonorar		**252 860**	**279 720**	**366 000**	**258 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Ladestasjon til elbil	Oppgradering av uteområde	Innstallasjon av el-bil lader
Anskaffelseskost pr.01.01	160 625	368 125	19 851
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	160 625	368 125	19 851
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	160 625	368 125	19 851
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0
Anskaffelsesår	2017	2017	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	4 034	3 969	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	372	0	0	0
5903	Gaver til beboere	2 197	0	0	0
6300	Leiekostnader	452	3 713	2 500	2 500
6326	Snømåking og brøyting	97 918	126 874	85 000	85 000
6335	Containerleie/ -tømming	0	6 194	5 500	5 500
6336	HMS	0	0	500	500
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	0	0	5 000	5 000
6346	Radon	25 200	0	0	0
6360	Renhold og matteleie	91 679	86 928	97 000	97 000
6370	Garasjer	3 796	3 668	10 000	10 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	3 134	0	0	0
6374	Ventilasjon	46 178	64 162	50 000	50 000
6375	TV/Internett	395 743	378 620	382 000	397 000
6376	Vaktmestertjenester	248 579	235 622	230 000	230 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	20 000	20 000
6391	Diverse serviceavtaler	51 652	30 057	16 000	50 000
6800	Kontorkostnader	0	1 189	2 000	2 000
6860	Kursutgifter	16 539	0	2 500	2 500
6940	Porto	322	330	0	0
7130	Reise og oppholdskostnader	0	364	0	0
7740	Øreavrunding	-1	-1	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	5 157	4 199	0	0
Sum driftskostnader		**994 825**	**945 888**	**908 000**	**957 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	0	0	2 000	2 000
6502	Brannvernutstyr	0	48 550	0	0
6503	Annet driftsmateriell	3 979	7 151	1 000	1 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	5 112	2 500	2 500
6510	Verktøy og redskap	373	0	5 000	5 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	0	0	10 000	10 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**4 351**	**60 813**	**20 500**	**20 500**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	1 204	3 321	0	0
6602	Vedlikehold rør og sanitær	20 000	0	250 000	150 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	73 889	1 625	100 000	100 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	57 211	44 662	60 000	60 000
6608	Vedlikehold garasjer	47 976	31 786	0	50 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	191 413	13 704	0	50 000
6614	Vedlikehold maling	3 455	0	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	2 605	405	0	0
6616	Vedlikehold tak	43 138	0	50 000	50 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	0	20 000	20 000
Sum vedlikehold		**440 892**	**95 504**	**480 000**	**480 000**

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

Note 10 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
9036	Honorar annen teknisk bistand	0	406 250	0	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	136 745	76 901	0	100 000
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**136 745**	**483 151**	**0**	**100 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Bygninger

	Bolig	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	23 475 043	656 160
Anskaffelseskost pr.31.12	23 475 043	656 160
Bokført verdi pr.31.12	23 475 043	656 160
Anskaffelsesår	1982	1982

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	20 232 043	21 284 285
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	24 131 203	24 131 203

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.24: 2,78%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2009	22 000 000	
Nedbetalt tidligere	8 660 365	
Nedbetalt i år	1 052 242	
Lånesaldo 31.12		12 287 393
Beregnet innfrielsesdato: 30.01.2035		
Sum langsiktig gjeld		**12 287 393**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 775 305

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Husbanken 13555860	26	194 662	5 061 212
	6	186 692	1 120 152
	1	169 682	169 682
	1	159 740	159 740
	38	152 016	5 776 608

Note 14 - Disponible midler

	2024	**2023**
Disponible midler pr. 01.01	**3 526 276**	**3 537 856**
Periodens resultat	1 155 253	1 012 025
Avdrag lån	-1 052 242	-1 023 605
Endring i disponible midler	**103 011**	**-11 580**
Disponible midler 31.12.	**3 629 287**	**3 526 276**

Dokumentet er elektronisk signert

12-9 - Årsregns...

Name	Date
Mrdalj, Jelena	2025-02-11

Identification



Mrdalj, Jelena

Name	Date
Drengenes, Aina Therese	2025-02-11

Identification



Drengenes, Aina Therese

Name	Date
Nærheim, Sverre Johan	2025-02-11

Identification



Nærheim, Sverre Johan

Name	Date
Andal, Mai-Liss Stokkereit	2025-02-11

Identification



Andal, Mai-Liss Stokkereit

SIGNICAT

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

PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I GYLDENPRIS BORETTSLAG

Sted: Bergen
Dato: 17.03.2025

Møtet ble åpnet av: Mai-Liss Stokkereit Andal

Tilstede fra styret: Mai-Liss Stokkereit Andal, Aina Therese Drengenes, Jelena Mrdalj, Turid Astrid Reksten og Sverre Johan Nærheim

Tilstede fra BOB: Helge Lilletvedt

1. Konstituering

a. Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om de hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkallingen er godkjent, noen ønsker at innkalling blir levert ut på papir

b. Godkjenning av saksliste

Generalforsamlingen ble spurt om de hadde innvendinger mot sakslisten.

Vedtak: Saksliste enstemmig godkjent

c. Antall fremmøtte og antall andeler representert

Antall andelseiere tilstede: 29
Antall fullmakter: 1

Totalt antall stemmeberettigede: 30

d. Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Helge Lilletvedt

Vedtak: Enstemmig valgt

e. Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Aina Therese Drengenes

Vedtak: Enstemmig valgt

f. Valg av to personer som protokollunderskrivere
Forslag til protokollunderskrivere: Ingrid Kleppe og Steinar Thomsen

Vedtak: Enstemmig valgt

g. Valg av to personer til tellekorps ved behov

Forslag: Steinar Thomsen og Ingrid Kleppe

Vedtak: Enstemmig valgt

h. Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen.

Vedtak: Ingen bemerkninger, enstemmig godkjent.

2. Årsrapport fra styret

Gjennomgang av rapport fra styret for 2024/2025

Krever ikke lenger godkjenning, men det orienteres om.

Vedtak: Årsrapporten enstemmig tatt til orientering

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap for året 2024

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024. Hovedpunktene i resultatregnskapet og balansen gjennomgått av møteleder. Konklusjonen i revisors beretning er lest.

Vedtak: Enstemmig godkjent

4.Vedtektsendring

Styret foreslår at tilskuddsordning vedrørende bad, rør, aquastop og sluk omhandlet i vedtekter punkt 5.1 og 5.2 bortfaller f.o.m. 01.01.27

Vedtak: Må besluttes med ⅔ flertall. Enstemmig godkjent at tilskuddsordningen avsluttes 01.01.27

5.Innmeldte saker

Innmeldte saker fra andelseiere innen fristen 17.01.2025

5.1 **Forslag til vedtak av innglassing av verandaer**

Forslag til vedtak: Styret innhenter anbud på innglassing av altan

Vedtak: Enstemmig avslått

6. Vederlag til styremedlemmer generelt

Valgkomiteen foreslår styrehonorar på kr. 249 260 for 2024/2025.
I tråd med honorering av ekstra belastning under siste styreperiode, foreslås et økt beløp på kr 10 000 for å kompensere de i styret som har hatt mest arbeidspress.

Total sum: 259 260 kr

De foreslår å holde honorar for varamedlemmer uendret på kr 600 pr møte. Disse kommer utenom ovennevnte sum til styret.

Vedtak: Valgkomiteens forslag på kr 259 260 kr er enstemmig vedtatt. Enstemmig vedtak på honorar for varamedlemmer

7. Valg av styret og valgkomiteen

7.a Valg av styret:

Nestleder: Aina Therese Drengenes 2025-2027
Sekretær: Sverre Johan Nærheim 2025-2027

Styreleder og kasserer er ikke på valg

Varamedlem:

1. vara: Turid Astrid Reksten 2025-2026
2. vara: Endre Sundal Grøneng 2025-2026

Vedtak: Alle ble enstemmig godkjent

7.b Valg av valgkomite

Forslag til kandidater:

Leder: Marianne Andreassen
Oddmund Sulen
Arnt Edvardsen

Vara: Steinar Trygsland

Vedtak: Alle ble valgt enstemmig for ett år

8. Valg av delegat til BOBs Generalforsamling 2025-2026

Vedtak: Enstemmig vedtatt at styret får fullmakt til å utpeke delegat.

Møteleder

Helge Lilletvedt

Referent

Anna T. Drengenes

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

Ingrid K Kleppe

BASISKART

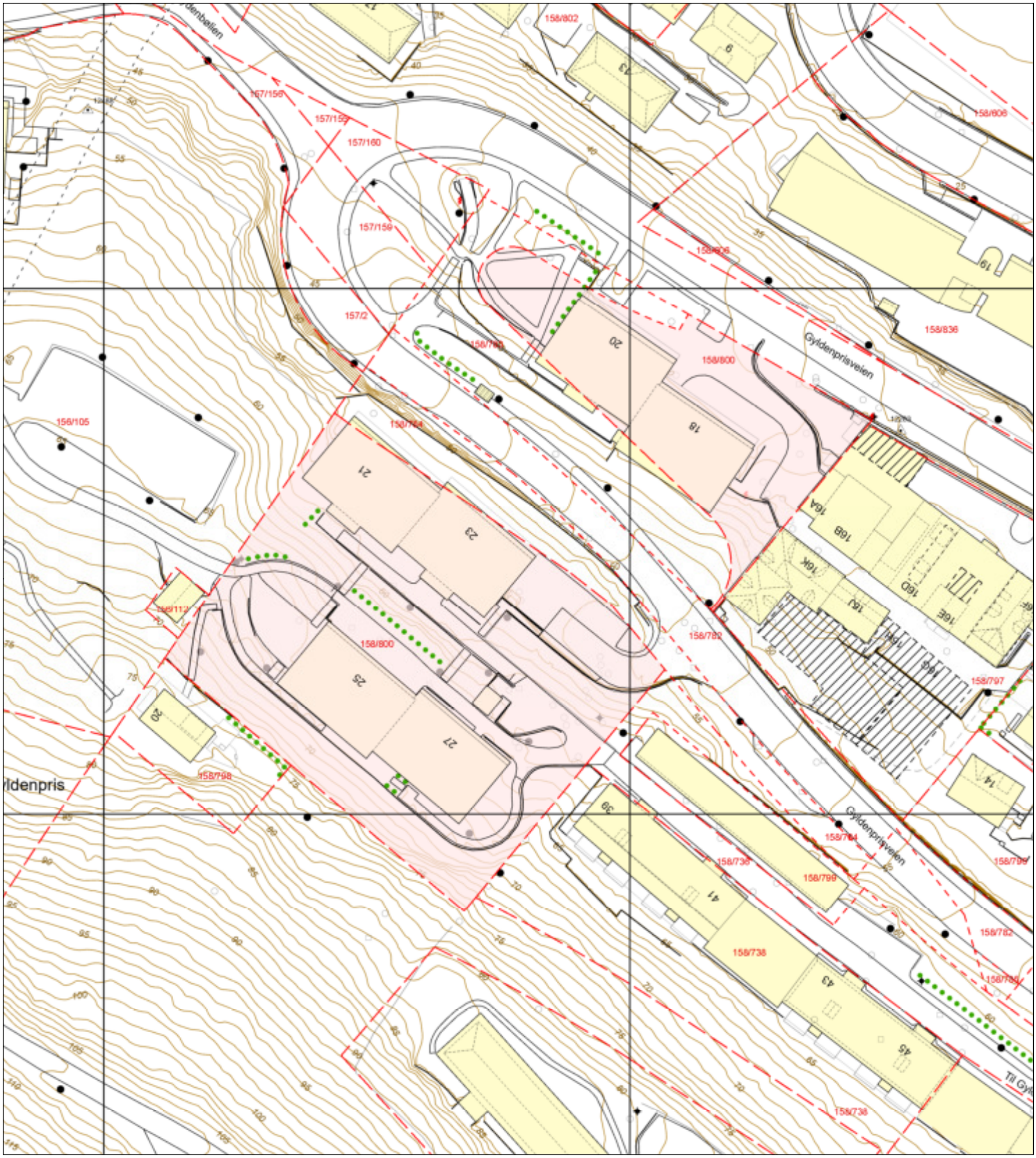
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 02.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/800/0/0
Adresse: Gyldenprisveien 20, 5056 BERGEN m.fl.

N



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

VEISTATUSKART

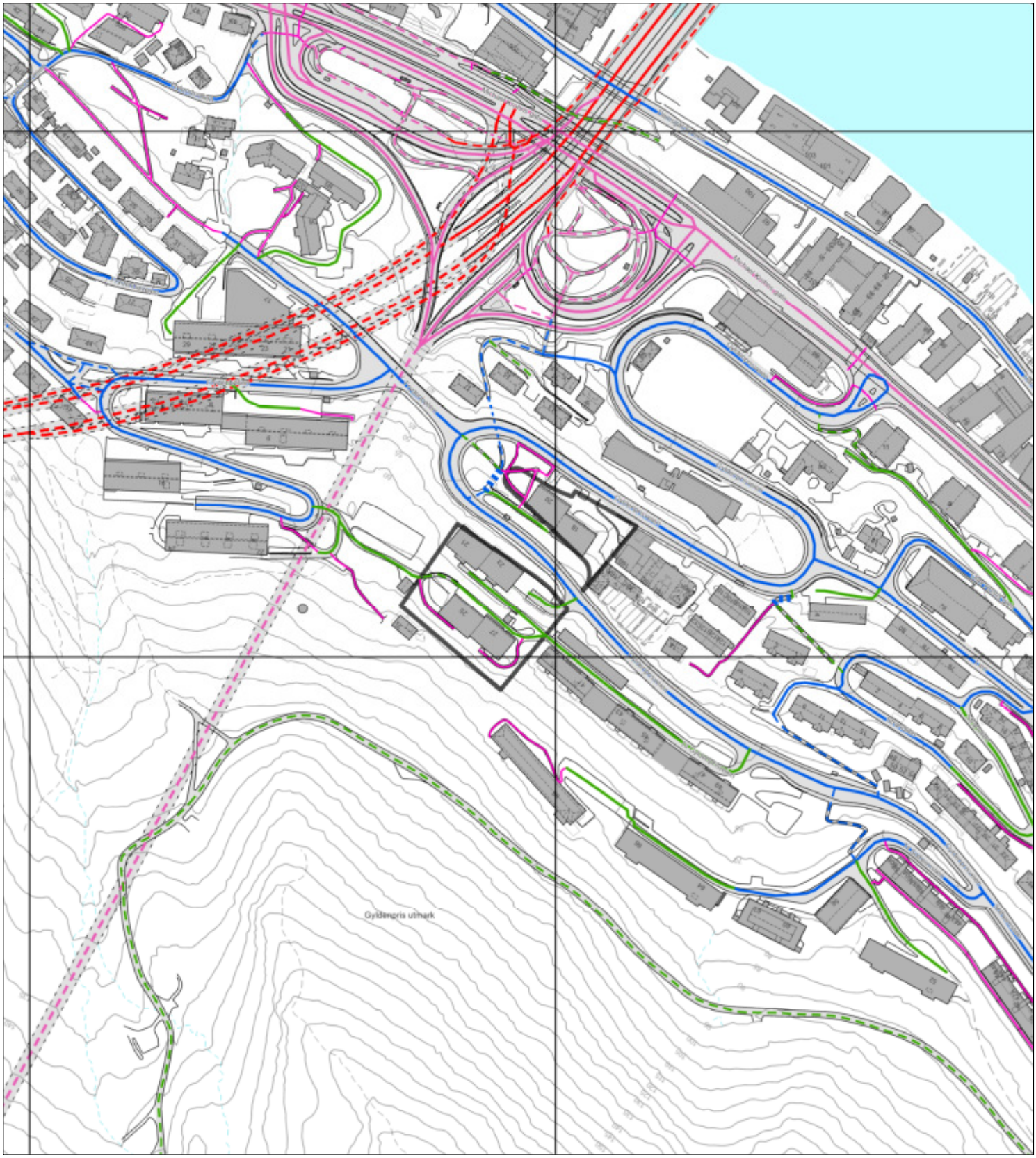
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 02.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/800/0/0
Adresse: Gyldenprisveien 20, 5056 BERGEN

N



- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/800/0/0
Utlistet 05. mai 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260742553	Grunneiendom	0	Nei	1 775,8 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
64130000	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 797 MFL., GYLDENPRIS - HØYEGÅRDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.10.2020	201211827	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64130000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	71,9 %
64130000	2010 - Veg	28,0 %
64130000	2014 - Gatetun/gågate	0,1 %
64130000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	< 0,1 % (0,2 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
64130000	570 - Bevaring kulturmiljø	0,5 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64130000	2 - Vilkår, bruk	8,9 %
64130000	1 - Utforming	0,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3380001	31	LAKSEVÅG. GNR 157 MFL., KARENSFRYD, NYLUNDSVEIEN		06.10.1976

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71330000	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN, SYKKELTILTAK	202229074	14,7 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Solheim	0,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	82,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
17330000	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2010	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	86,4 %
17330000	1 - Nåværende	170 - Friområder	13,6 %
17330000	1 - Nåværende	132 - Kontor	< 0,1 % (0,1 m²)
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,0 m²)

Retningslinjeområder i kommunedelplan

PlanID	Retningslinjetype	Dekningsgrad
17330000	120 - Annen retningslinje	< 0,1 % (0,1 m²)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5080000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. ØVRE GYLDENPRIS VEI 1X	3	-
10980000	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING FRA BLEKENBERG TIL GYLDENPRIS	3	-
3380000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. KARENSFRYD - FRYDENBØ - GYLDENPRIS	3	-
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	4	-
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	4	-
11240000	30	BERGENHUS. PUDDEFJORDSBROEN VEI TIL FYLLINGSDALEN	4	-
130000	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, MELLOM BLEKENBERG OG GYLDENPRIS	4	-
11190000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS - STRANDEN, TOMTER FOR OFFENTLIG FORMÅL	3	202412318
11190100	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 606 OG 806, VIKEN, GYLDENPRISVEIEN	3	200018669
65110000	21	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3	202220471
11480000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	3	202412318
7490000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL	3	199702002
40230000	30	LAKSEVÅG. VEI OVER PUDDEFJORDENS VESTRE BROHODE TIL FYLLINGSDALEN	4	-
63270000	35	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDENPRIS - DAMSGÅRD	3	201010940

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/607	300079280	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	11.09.2009	200913447

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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 05. mai 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

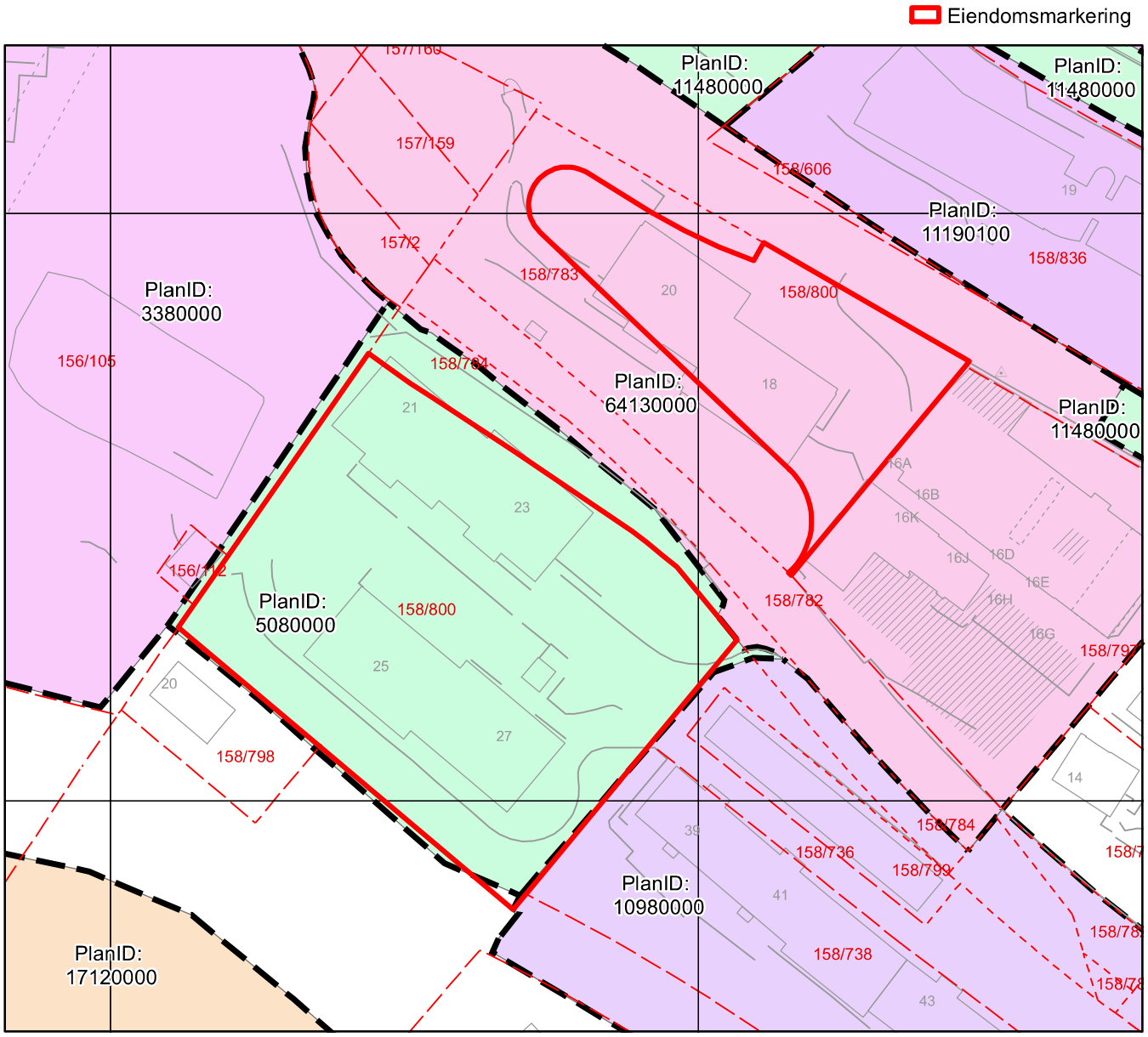
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/800/0/0
Dato: 05.05.2025 Adresse: Gyldenprisveien 20 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:
10980000, 5080000, 64130000



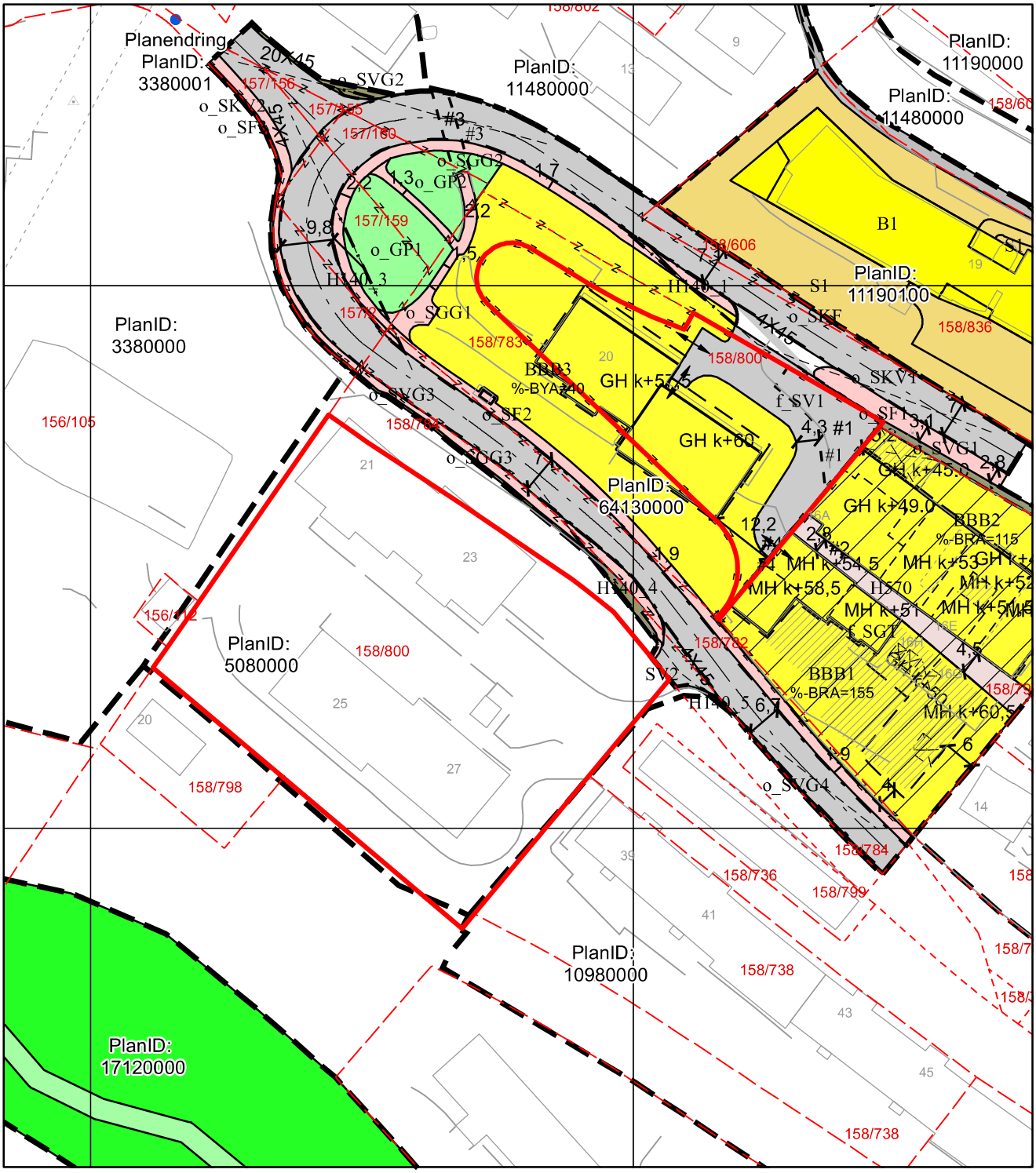
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/800/0/0
Dato: 05.05.2025 Adresse: Gyldenprisveien 20 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

1273 - Regulert møneretning

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Turveg

Annet friområde

Annet spesialområde

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2014 - Gatetun

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3050 - Park

BERGEN KOMMUNE

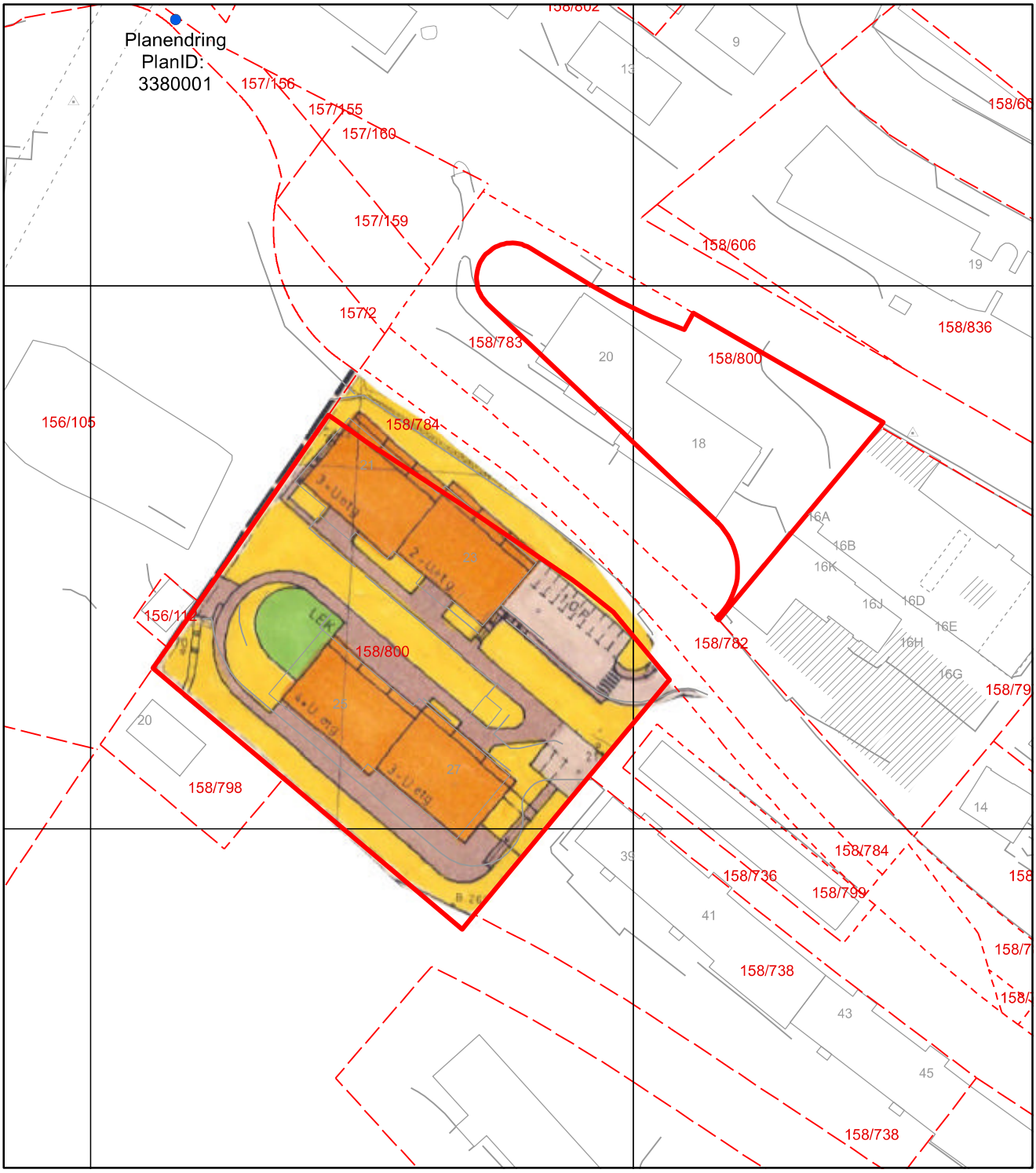
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5080000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/800/0/0
Dato: 05.05.2025 Adresse: Gyldenprisveien 20 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



BYGGEOMRÅDE
- Bolig

TRAFIKKOMRÅDER
- Kjörevei, off
- Gangvei, off

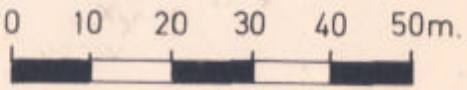
FRIOMRÅDE
- Park

ANDRE BESTEMMELSER
- Kjörevei, felles
- Gangvei, felles
- Boligblokk
- Lekeplass
- Parkering, felles

Planens begrensningslinje

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
2 AUG. 1979
Arkiv: 504.4
Saksb.





Forslag utarbeidet av ark. Meyer B.O.B.

Fylkesrådmannen i Hordaland
30 MAI 1979
Plan- og utbyggingsavdelinga

GYLDENPRISVEIEN 1X

Forslag til reguleringsplan

Planl. AMH
Tegn. RS bkl
Dato 20 10 78

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål. 1:1000
Rev.
Plan nr. R 1 508 00
Tegn. nr. 01
Kartbl. SV 31-32

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 24.november 1978 og 2.februar 1979

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

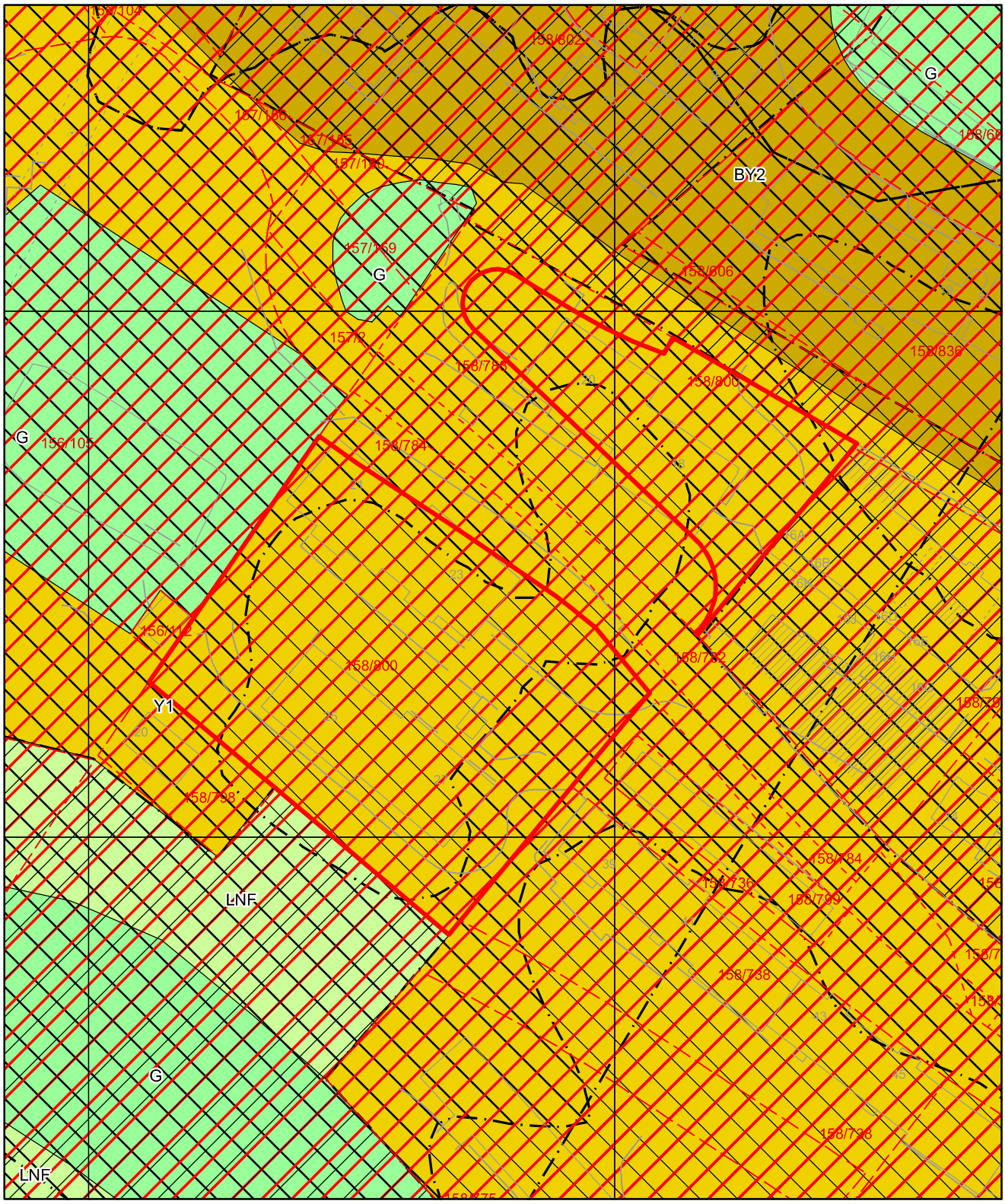
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.05.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/800/0/0
Adresse: Gyldenprisveien 20 m.fl.

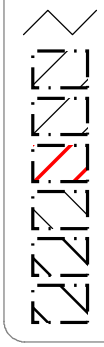
N

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

Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE

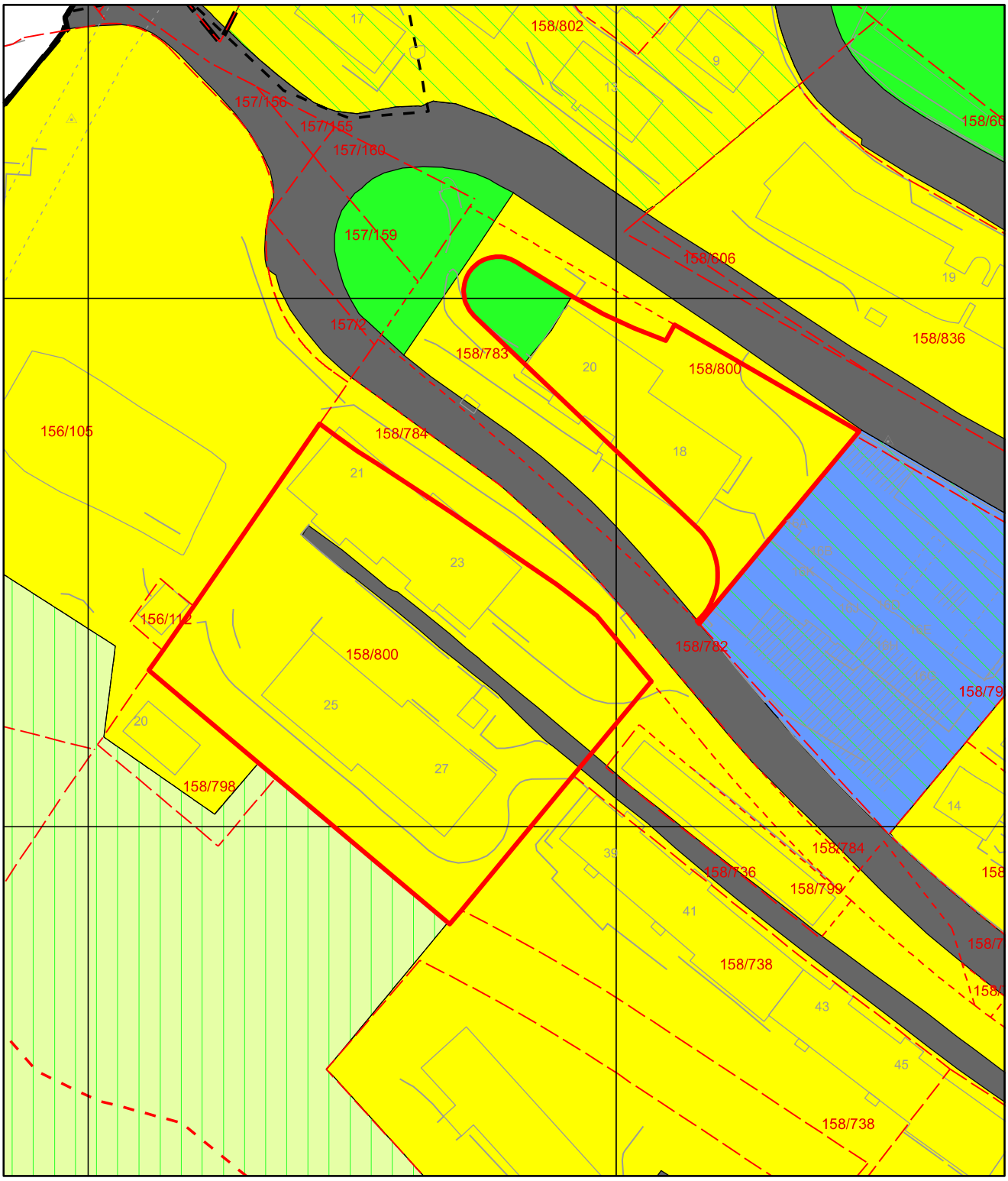
Kommunedelplan

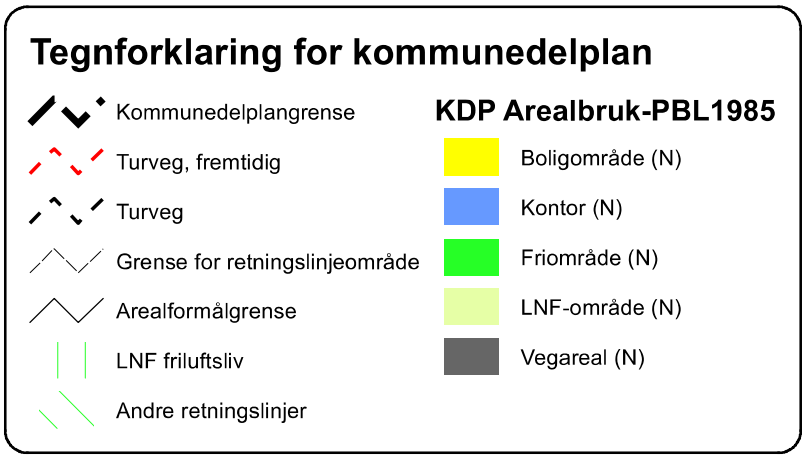
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.05.2025

Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/800/0/0
Adresse: Gyldenprisveien 20 m.fl.

N

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




Tegnforklaring for kommunedelplan
Kommunedelplangrense
Turveg, fremtidig
Turveg
Grense for retningslinjeområde
Arealformålgrense
LNF friluftsliv
Andre retningslinjer
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Kontor (N)
Friområde (N)
LNF-område (N)
Vegareal (N)

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Gyldenprisveien 20
Andelsnr. 17 Orgnr. 955804864 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-22-0280

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Eirik Runningen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 90 63 72 70

E-post: eirik.runningen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

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 budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater

Notater