



aktiv.

Gyldenprisveien 45, 5056 BERGEN

**Flott og utsiktsrik 4-roms leilighet.
Sentralvarme inkl. i felleskost.
Ingen dok.avgift. Kort vei til "alt"!**



Eiendomsmeglerfullmektig

Sander Keilen

Mobil 908 60 736

E-post

Sander.benjamin.olsnes.keilen@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 124 236,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 575 586,-
Felleskostn.: Kr 6 433,-
Selger: Andreas Øverheim

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 72/80 kvm
Tomtstr.: 3053 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 158, bnr. 738
Andelsnr.: 21
Oppdragsnr.: 1505250171

ET GODT STED Å BO!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sander Keilen har gleden av å presentere Gyldenprisveien 45!

En flott leilighet med store vindusflater med mye lysinnslipp, en nydelig utsikt og to altaner. Leiligheten har en sentral beliggenhet med matbutikker og koselige kaféer innen gangavstand, det er også gode kollektivtilbud. Ønsker man flotte turområder så er det kort avstand til Løvstien og videre opp Løvestakken.

Kort fortalt:

Sentral beliggenhet

To altaner

Tre soverom

Treningsrom

Sykelbod i oppgang

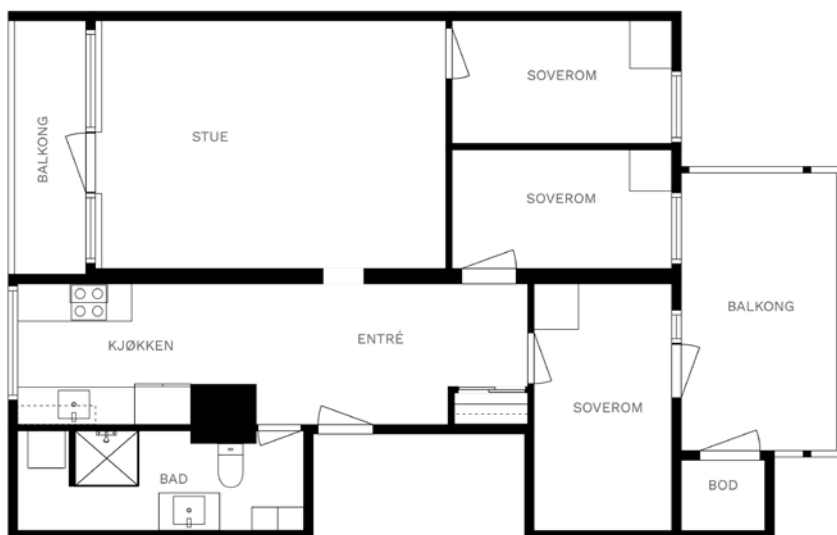
Sentralvarme, vaktmestertjenester, trappevask inkl. i felleskostnader

To eksterne boder på hhv. 5,7 kvm og 2 kvm

Flotte turterreng i Byfjellene i nærheten

Gangavstand til dagligvarebutikker og busstopp

Velkommen!



BARK
FOTO

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	25
Egenerklæring	47
Nabolagsprofil	63
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 80 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod i kjeller (5,7 m²)

3. etasje

BRA-i: 72 m² Entre/kjøkken, bad, stue, soverom, soverom, soverom.

BRA-e: 2 m² Bod på altan.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

4 m² Nord-østvendt altan (3,9 m²)

12 m² Sør-vestvendt altan (11,8 m²)

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

3053 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med adkomstveier, forstøtningsmurer, trapper, grøntområder og parkeringsplasser.

Festekontrakt datert

13.05.1960.

Beliggenhet

Velkommen til Gyldenprisveien 45. En flott leilighet med en attraktiv beliggenhet i et rolig og naturskjønt område høyt oppe i terrenget. Leiligheten ligger hevet over bakkenivå, noe som gir en luftig følelse og god utsikt. Fra både kjøkkenvinduet og stuebalkongen kan du nyte et vidstrakt panorama over Ulriken, Fløyen, Nordneshalvøya, innseilingen og Ytre Sandviken. Utsikten er intet mindre enn imponerende. Her får du byens beste sider rett foran deg.

Området kombinerer nærhet til byen med fredelige omgivelser. Like utenfor bygget finner du Strandlien busstoppet. Herfra kan du enkelt ta linje 10 som går hvert 15. minutt ned til Bergen sentrum og videre til Mula, eller andre veier til Søndre skogsvei. Det er 5 minutters gange til Gyldenpris busstopp som er et kollektivt knutepunkt, som gir deg tilgang på Bergens mest sentrale bussruter. Det er kun 15 minutters gange til Universitetet i Bergen på Høyden og Handelshøyskolen BI.

Dagligvarehandelen er godt dekket med butikker som Spar Karensfryd og Rema 1000 Gyldenpris. Laksevåg Senter ligger like i nærheten, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder og tjenester, ideelt både for ukentlig storhandel og raske ærender etter jobb.

Om du ønsker å ta deg en tur til Bergen sentrum er det kun 7 minutter med linje 10-bussen. På varme dager er bystranden ved BI et populært tilholdssted, og Nygårdsparken byr på grønne omgivelser og ro midt i byen. Solheimsviken har også flere hyggelige restauranter, perfekt for en matbit etter jobb eller en middag med venner.

Er du glad i friluftsliv og aktivitet, finnes det flotte turområder som Damsgårdsfjellet, Løvestakken og Løvestien rett i nærheten. For innendørs trening har du både SATS Laksevåg og Bergen Klatresenter innen komfortabel rekkevidde, perfekt for deg som ønsker en aktiv og variert hverdag.

Her bor du med fredelige omgivelser, vakker utsikt og nærhet til naturen, samtidig som du har enkel tilgang til byliv, studietilbud og servicetilbud når behovet melder seg.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Gyldenpris barnehage (0-5 år), 7 min gange

Solheimslia barnehage (0-5 år), 9 min gange

Damsgårdssundet barnehage (1-3 år), 10 min gange

Skoler:

Damsgård skole (1-7 kl.) 403 elever, 1 km/ 12 min gange

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 1.4 km/ 17 min gange

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 1.5 km/ 17 min gange

St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 1.5 km/ 18 min gange

Årstad videregående skole. 1400 elever, 1.7 km/ 20 min gange

St. Paul gymnas. 270 elever, 1.7 km/ 21 min gange

Universitet og høyskoler:

UIB, 3,6 km / 23 min gange / ca. 12 min med kollektivtransport

HVL, 3,3 km / 36 min gange / ca. 29 min med kollektivtransport

NHH, 8,9 km / 12 min med bil / ca. 25 min med kollektivtransport

BI Bergen, 2,9 km / 20 min gange / ca. 16 min med kollektivtransport

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell

Yttervegger: Yttervegger er antatt utført i trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater.

Takkonstruksjoner: Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget og derfor ikke tilstandsvurdert.

Vinduer: Vinduer: Isolerglass i trekarmer. Altandører: Hvite dørblad med felt av isolerglass. Ytterdør: Hvitt dørblad i B-30 brannkvalitet og 35 db lydkvalitet. Innerdører: Formpresseste slette dørblad

Etasjeskiller: Blokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/ etasjeskillere

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens

standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Bad / vaskerom

- TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.
- Toalettet mangler drensåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterner er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Mulighet til å få avtale gjennom borettslaget.

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

- Ja, kun av faglært.
- Byttet vinduer soverom og kjøkken.
- Borettslaget ansatte et firma.

Sprekker i takrenne over som drypper ned på balkong

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

3.etg: 72 m² BRA-i / 72 m² P-rom

Leiligheten går over et plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

3.etg: Entre/kjøkken, bad, stue, soverom, soverom, soverom

I tillegg medfølger 2 stk ekstern bod på ca. 5.7 m² og 2 m²

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser på badegulv, laminat i øvrige rom.

Vegger: Fliser på vegger på bad, malte flater i øvrige rom.

Tak: Malt platekledning i alle himlinger og øvrige vegger.

3.etg:

Entré | Velkommen inn. Vi møtes med en lys og innbydende entre. Her har du rikelig med plass til garderobeskap, en skohylle eller kroker for yttertøyoppheng.

Kjøkken | Vi tar turen videre hvor vi møtes av et romslig og praktisk kjøkkenet innredet med en funksjonell og stilren løsning fra IKEA, der slette fronter og folierte skrog gir et moderne og helhetlig uttrykk. Benkeplaten er laminert – slitesterk og enkel å holde ren – og gir godt med arbeidsflate for matlaging og servering.

Avtrekket er løst med ventilator med kullfilter, en praktisk løsning for leiligheter uten direkte avtrekkskanal. Kjøkkenet er ellers godt utstyrt med integrerte hvitevarer som kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og ventilator – alt sømløst innpasset i innredningen for et ryddig og gjennomført uttrykk.

Et kjøkken som dekker behovene til både hverdagens raske måltider og helgens sosiale sammenkomster – med praktiske løsninger og et moderne preg.

Stue | Lys og innbydende stue med god plass til både sofagruppe, TV-løsning og spisebord. Rommets åpne utforming gir fleksible møbleringsmuligheter, mens store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og rammer inn den vakre utsikten mot Fløyen. Fra stuen er det direkte utgang til 3,9 m².

Soverom | Leiligheten har tre romslige soverom med gode innredningsmuligheter – perfekt for både familie, samboere eller hjemmekontor. Her er det plass til seng, skrivepult og garderobeløsning etter behov. Hovedsoverommet utmerker seg med ekstra størrelse og har direkte utgang til en altan på 11,8 m² – en forlengelse av rommet i de lune månedene.

Bad | Badet ble totalrenovert i 2020 og holder en moderne og stilren standard. Rommet er på 7,7 m² og er helfliset med grå fliser på både gulv og vegger – et tidløst og elegant valg som gir rommet et rolig og eksklusivt uttrykk. I kontrast finner du svarte detaljer, som gir badet en gjennomført og sofistikert karakter.

Dusjsonen er utstyrt med innfellbare glassvegger og veggmontert dusjgarnityr. Det vegghengte toalettet bidrar til et rent og moderne uttrykk, samtidig som det gir enkel rengjøring. Baderomsinnredningen med servant gir praktisk oppbevaringsplass, og bak en egen vegg er det opplegg for vaskemaskin – med både kran og avløp skjult for et ryddigere helhetsinntrykk.

El. Anlegg: Sikringsskapet med automatsikring er etablert i entré/kjøkken.
VVS: Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenk. Ukjent om det er etablert tilstrekkelig støtte under skapbunn.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/bredbånd fra Telia. Borettslaget har avtale med levrandør.

Parkering

Parkering/garasje: Følger ikke leiligheten. Borettslaget har 14 p-plasser og 28 garasjeplasser til utleie. Det påløper administrasjonsgebyr ved overtakelse av p-plass/garasjeplass.

Forsikringsselskap

Storebrand Forsikring AS

Polisenummer

410883

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Bod: Hver andel har 1 bod hver. Borettslaget leier i tillegg ut 12 boder ekstra til

andelseierne. Ta kontakt med styret for mer informasjon om dette. Det påløper administrasjonsgebyr ved overtakelse av bod.

Energi

Oppvarming

Elektrisk via panelovner/ varmekabler.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 450 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 816 214

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 264 856

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra

kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer drift og vedlikehold, forsikringer, festeavgift, kommunale avgifter og eiendomsskatt, energi og fyring, tv-anlegg/bredbånd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 433

Andel Fellesgjeld

Kr 124 236

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

18.06.2025

Andel fellesformue

Kr 18 281

Borettslaget

Borettslagsnavn

Gyldenprisv 39/49 Borettslaget

Organisasjonsnummer

952581546

Andelsnummer

21

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB

Lånenr.: 95227224690

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,94%

Restsaldo 4 493 815,00

Innfrielsesdato: 30.10.2035

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB

Lånenr.: 95257381529

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,94%

Restsaldo 1 469 396,00

Innfrielsesdato: 30.11.2053

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 124 236,10,-, pr. 18.06.25

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Saker under planlegging: Styret planlegger rørfornyning i borettslaget. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Rørfornyning - Status fra styret:

- Planlagt mulig oppstart i løpet av 2025/2026
- Det er gjennomført en økning i felleskostnader på 400 kr for å bygge buffer.
- Ytterligereøkning kan bli aktuelt, men vil i så fall være begrenset til maks 400-500 kr ekstra.
- Tiltaket gjelder fornying av hovedrør med rør-i-rør-system.
- Mer informasjon vil bli sendt ut når prosjektet nærmer seg.

Årsregnskapet for Borettslaget Gyldenprisveien 39/49 viser et overskudd på kr 787.007 pr. 31. desember 2024.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

Selvom 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.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 158, bruksnummer 738 i Bergen kommune. Andelsnr. 21 i Gyldenprisv 39/49 Borettslaget med orgnr. 952581546

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/158/738:

19.05.1960 - Dokumentnr: 4309 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,586

MED FLERE BESTEMMELSER

BEST. OM OVERDRAGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

UOPPSIGELIG

FORKJØPSRETT FOR KOMMUNEN

30.07.1960 - Dokumentnr: 6147 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

PLIKT TIL Å BETALE GATEOPPARBEIDELSES BIDRAG

19.05.1960 - Dokumentnr: 4309 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

19.05.1960 - Dokumentnr: 4309 - Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,586

MED FLERE BESTEMMELSER

BEST. OM OVERDRAGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

UOPPSIGELIG

FORKJØPSRETT FOR KOMMUNEN

30.07.1960 - Dokumentnr: 6147 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bebyggelse, gategrunnsrefusjon, lysrett,

15.03.1960 - Dokumentnr: 2636 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:158 Bnr:603

OGSÅ UTSKILT FRA GNR. 158, BNR. 604 OG 802

01.01.2020 - Dokumentnr: 511366 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:158 Bnr:738

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 3 stk. boligblokker i 4 etasjer med 2 mellombygg i 1 etasje for garasje og fyrhus i betong, datert til 13.12.1962.

Det foreligger ferdigattest for installasjon av 1 stk. varmeanlegg, datert til 23.desember 1966.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.12.1962.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til Leiegårdsbebyggelse, Rekkehusbebyggelse og Kollektive anlegg ifølge Bergen kommune.

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til Ytre fortettingssone ifølge Bergen kommune.

REGULERINGSPLANER PÅ GRUNNEN

PlanID: 10980000

Plantype: 30

Plannavn: ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING FRA BLEKENBERG TIL
GYLDENPRIS

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 01.07.1958

Dekningsgrad: 100,0 %

KOMMUNEPLAN

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

HENSYNSSONER FARESONE I KOMMUNEPLANEN

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

PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpFareSone
Hensynssonenavn: H310_1
Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred
Dekningsgrad: 56,6 %

HENSYNSSONER GUL STØY I KOMMUNEPLANEN

PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpStøySone
Hensynssonenavn: H220_3
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 11,7 %

KOMMUNEDELPLAN(ER)

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

AREALFORMÅL I KOMMUNEDELPLAN

PlanID: 17330000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 110 - Boligområder
Dekningsgrad: 100,0 %

KOMMUNEDELPLANER UNDER ARBEID

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

PLANER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN

PlanID: 64130000
Plantype: 35
Plannavn: ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 797 MFL., GYLDENPRIS - HØYEGÅRDEN
Planstatus: 3
Saksnr: 201211827

PlanID: 3380000
Plantype: 30
Plannavn: LAKSEVÅG/ÅRSTAD. KARENSFRYD - FRYDENBØ - GYLDENPRIS
Planstatus: 3

PlanID: 17120000
Plantype: 30
Plannavn: ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL.,TURVEI RIPLEGÅRDEN
- LANGE GÅRDEN
Planstatus: 3
Saksnr: 200212517

PlanID: 71330000
Plantype: 35
Plannavn: ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN,
SYKKELTILTAK
Planstatus: 2
Saksnr: 202229074

PlanID: 11240000
Plantype: 30
Plannavn: BERGENHUS. PUDDEFJORDSBROEN VEI TIL FYLLINGSDALEN
Planstatus: 4

PlanID: 40230000
Plantype: 30
Plannavn: LAKSEVÅG. VEI OVER PUDDEFJORDENS VESTRE BROHODE TIL
FYLLINGSDALEN
Planstatus: 4

PlanID: 410000
Plantype: 30
Plannavn: ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN
Planstatus: 4

PlanID: 40010000
Plantype: 30
Plannavn: LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD

Planstatus:

Saksnr: 4

PlanID: 130000

Plantype: 30

Plannavn: ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, MELLOM BLEKENBERG OG GYLDENPRIS

Planstatus: 4

PlanID: 11190100

Plantype: 30

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 606 OG 806, VIKEN, GYLDENPRISVEIEN

Planstatus: 3

Saksnr: 200018669

PlanID: 11480000

Plantype: 30

Plannavn: ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS

Planstatus: 3

Saksnr: 202412318

PlanID: 10980100

Plantype: 30

Plannavn: ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, ENDRET REGULERINGSPLAN

Planstatus: 3

Kopi av basiskart og planinformasjon er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 450 000 (Prisantydning)

124 236 (Andel av fellesgjeld)

3 574 236 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 575 586 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 583 486 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 586 286 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Vederlag: 40 000
Markedspakke: 20 000
Grunnpakke: 15 000
Tilrettelegging: 9 000
Oppgjørshonorar: 8 000
Visning/overtakelse: 1 500 (Per stk)

Ansvarlig megler

Emil Hauger
Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Sander Keilen
Eiendomsmeglerfullmektig
Sander.benjamin.olsnes.keilen@aktiv.no
Tlf: 908 60 736

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

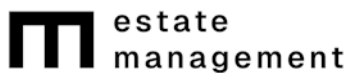
Salgsoppgavedato

11.08.2025

Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Gyldenprisveien 45

5056 BERGEN

4601/158/0/738/21/0

Rapportdato

28.05.2025

TG 0		1
TG 1		9
TG 2		1
TG 3		0
TG IU		0

GYLDENPRISVEIEN 45 - 4601/158/0/738/21/0

Befaring utført den 27.05.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



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.

GYLDENPRISVEIEN 45 - 4601/158/0/738/21/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

GYLDENPRISVEIEN 45 - 4601/158/0/738/21/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Gyldenprisveien 45 , 5056, BERGEN

Matrikkel: 4601/158/0/738/21/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1960 Kilde: propCloud

Tomt: 3 053.90 m²

Hjemmelshaver(e): Gyldenprisv 39/49 Borettslaget, Andreas Øverheim

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Blokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Yttervegger er antatt utført i trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater. Vinduer: Isolerglass i trekarmer. Altandører: Hvite dørblad med felt av isolerglass. Ytterdør: Hvitt dørblad i B-30 brannkvalitet og 35 db lydkvalitet. Innerdører: Formpressete slette dørblad. Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget og derfor ikke tilstandsvurdert.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og som forventet etter en total oppussing utført i 2020. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Hele leiligheten er total oppusset i 2020.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

GYLDENPRISVEIEN 45 - 4601/158/0/738/21/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

Primærrom 72 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 0 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Entre/kjøkken, bad, stue, soverom, soverom, soverom		Beskrivelse sekundærrom	

Merknader om areal: Tabellen viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

BRA-i 72 m ²	BRA-e 2 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/kjøkken, bad, stue, soverom, soverom, soverom	Beskrivelse av BRA-e Bod på altan (1.55m ²)	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
74 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som benyttes av selger (Bod i kjeller på 5.7m²) er ikke oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger.

GYLDENPRISVEIEN 45 - 4601/158/0/738/21/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

1

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad / vaskerom 7,7m² - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet. Toalettet mangler drengs åpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterner er at det etableres en såkalt drengs åpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3**0**

Bygningsdeler med TG IU

TG IU**1**

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

27.05.2025

GYLDENPRISVEIEN 45 - 4601/158/0/738/21/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

På bakgrunn av boligens alder eksisterer det sannsynlig ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

**Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

I en leilighet i 3. etasje er det vanligvis ikke nødvendig å måle radon.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Altan på 3,9m² med tilkomst fra stue

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Kommentar:

ja, 104 cm

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Støpt dekke som er tekket med belegg.

Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Bilde



CYLDENPRISVEIEN 45 - 4601/158/0/738/21/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Altan på 11.8m2 med tilkomst fra sov 1.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Kommentar:

ja, 100cm

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Støpt dekke som er tekket med belegg.

Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Bilde



CYLDENPRISVEIEN 45 - 4601/158/0/738/21/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt platekledning i himling

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er renoveret i 2020

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og rundt 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Badet ble renoveret i 2020. Alderen er en del av grunnlaget for tilstandsgradene sammen med funksjonalitet på befaringsdagen.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Toalettet mangler drengåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sistene er at det etableres en såkalt drengåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Levetid:



Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.



Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

CYLDENPRISVEIEN 45 - 4601/158/0/738/21/0

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom med hulltaking. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde



GYLDENPRISVEIEN 45 - 4601/158/0/738/21/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Bjelkelag i betong fra opprinnelig byggeår.

Det ble foretatt nivellering for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik, det ble vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

CYLDENPRISVEIEN 45 - 4601/158/0/738/21/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning

IKEA innredning - folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.

Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

CYLDENPRISVEIEN 45 - 4601/158/0/738/21/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenk. Ukjent om det er etablert tilstrekkelig støtte under skapbunn.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk TG2 på dette. Det bør etableres lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det bør etableres lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

CYLDENPRISVEIEN 45 - 4601/158/0/738/21/0

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

CYLDENPRISVEIEN 45 - 4601/158/0/738/21/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i entré/kjøkken

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Oppgradert i 2020

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at dette foreligger.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Nei

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Det mangler deksel rundt sikringer.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Uvisst tilkobling på bereder. Stikk / kobling er muligens bak stekeovn eller kjøleskap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilde



11

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste sløkkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste sløkkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja, av eldre dato. Anbefales å bytte ut.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

ja

GYLDENPRISVEIEN 45 - 4601/158/0/738/21/0

12

Innvendige overflater

TG 1

Overflater gulv

Fliser på badegulv

Laminat i øvrige rom

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad.

Malt platekledning i alle himlinger og øvrige vegger.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, må forventes i en brukt bolig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250171	

Selger 1 navn
Andreas Øverheim

Gateadresse	
Gyldenprisveien 45	

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

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand Forsikring

Polise/avtalnr.

644378

Document reference: 1505250171

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

Beskrivelse

Mulighet til å få avtale gjennom borettslaget

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet vinduer soverom og kjøkken

Arbeid utført av

Borettslaget ansatte et firma

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505250171

Tilleggskommentar

Sprekker i takrenne over som drypper ned på balkong

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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: 1505250171

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Øverheim	1570a16cd0c6f751c766db 49f80bc44ab315c326	27.05.2025 19:06:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250171

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

VEDTEKTER

for

Gyldenprisveien 39/49 Borettslag:

(Vedtatt på generalforsamling den

2006.)

Kapittel 1. Lagets navn (firma), lagsform, formål og forretningskontor

§ 1-1. Formål

Gyldenprisveien 39/49 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett (boret) til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

§ 1-2. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Gyldenprisveien 39/49 Borettslag er et frittstående borettslag. Lagets bebyggelse ligger i Bergen kommune, hvor laget også har forretningskontor.

Kapittel 2. Andeler og andelseiere – ansvar mv.

§ 2-1. Andeler og andelseiere

- 1) Borettslaget består av 48 like store andeler, hver på kroner 100,-. (Som følge av at laget er stiftet før lov om borettslag av 6. juni 2003 trådte i kraft, gjelder ikke lovens krav til andelenes størrelse, jf. lovens § 14-6.)
- 2) Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.
- 3) Uavhengig av bestemmelsen i annet ledd 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) Vedtektene regulerer på mange områder rettsforholdet mellom andelseieren og borettslaget, og hver andelseier har rett til å få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

- 5) Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 2-2 Sameie i andel

- 1) I forhold til borettslaget kan bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel i sameie.
- 2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes § 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 ikke nekte å godkjenne erververen som ny andelseier med mindre det er saklig grunn til det. Dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes §§ 2-1 eller 2-2 skal laget nekte godkjenning.
- 3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- 4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- 5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.
- 6) For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier har borettslaget og/eller lagets forretningsfører krav på gebyr/betaling i samsvar med lovens bestemmelser.

§ 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.

Kapittel 3. Bruksrett og bruksoverlating

§ 3-1 Bruksretten – bruk av eiendommen

- 1) Hver andel gir enerett til å bruke én bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.
- 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 skje på en slik måte at det urimelig eller unødvendig er til skade eller ulempe for andre.
- 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.

§ 3-2 Bruksoverlating

- 1) Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av denne paragraf.
- 2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen til andre dersom:
 - a) 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
 - b) andelseieren er en juridisk person
 - c) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - d) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - e) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- 3) Godkjenning etter annet ledd kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

- 4) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- 5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- 6) Overlating av bruken til andre reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- 7) Fysisk andelseier plikter – så lenge bruken av boligen er overlatt til andre – å holde laget orientert om hvor man kan få tak i ham. Juridisk andelseier plikter å utpeke en fysisk person som fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

§ 3-3. Bortfall av bruksrett.

Alle bruksretter til boligen faller bort når en andel skifter eier, med mindre det er tale om bruksrett noen har etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd, jf. borettslagsloven § 5-10 (2).

Kapittel 4. Vedlikehold

§ 4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

- 1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom/arealer som hører boligen til, i forsvarlig stand. Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter bl.a. vinduer (inkl. ruter), dører, rør og ledninger med tilbehør (som ikke ligger i bærende konstruksjoner), sikringsskap fra og med inntakssikring, vannrør fra og med stoppekran (eller hovedstamme dersom stoppekran ikke er montert), sluker tom. vannlås, varmekabler, inventar, utstyr som følger boligen (herunder vannklosett, vasker og varmtvannsberedere) samt alle innvendige flater.
- 2) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter også alle apparater og lignende som følger boligen, slik som f.eks. panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg. Videre har andelseieren innenfor boligen vedlikeholdsansvar for signalkabler for radio, fjernsyn mv., ringe-/porttelefonanlegg fra ringeknappen ved inngangsdøren til den enkelte bolig, samt øvrige trekkør og ledninger.
- 3) I tillegg har andelseieren, sammen med de øvrige andelseierne i samme bygning, ansvar for utvendig maling/beising av den bygning boligen ligger i.
- 4) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventil og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

- 5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av det utstyr som andelseieren etter første ledd har vedlikeholdsansvar for, med mindre styret beslutter felles reparasjon/utskifting. Andelseier som selv har foretatt reparasjon/utskifting av utstyr som borettslaget senere beslutter å utbedre for lagets regning, har ikke rett på kompensasjon for dette. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.
- 6) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal – selv ved fravær fra boligen – også sørge for at utvendige sluker og avløp som omfattes av andelseierens vedlikeholdsplikt blir holdt åpne, slik at vannoppsamling og lekkasjer unngås.
- 7) Andelseieren skal, så langt det ligger innenfor hans mulighet for kontroll, holde boligen fri for skadelige insekter og skadedyr. Dersom andelseieren oppdager spor av at insekter eller skadedyr er eller har vært i boligen, skal styret umiddelbart varsles.
- 8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.
- 9) Andelseier plikter å la alle arbeider på boligen utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte.
- 10) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- 11) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som er bestemt ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.
- 12) Borettslaget og andre andelseiere har rett til å kreve erstatning for økonomisk tap som måtte oppstå som følge av at andelseieren – eller noen som andelseieren svarer for – ikke oppfyller sine vedlikeholdsplikter, så langt dette følger av borettslagslovens §§ 5-13 til 5-16.

§ 4-2. 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 og som ikke omfattes av andelseierens vedlikeholdsansvar, 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.
- 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, så langt dette følger av borettslagsloven § 5-18.

Kapittel 5. Pålegg om salg av boligen – tvangsfravikelse

§ 5-1. Pålegg om salg

- 1) Hvis en andelseier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan borettslaget gi vedkommende pålegg om å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 (1). Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Salgspålegg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt etter reglene om tvangssalg dersom ikke pålegget er etterkommet innen gitt frist. Fristen kan ikke være kortere enn 3 måneder regnet fra andelseierens mottak av pålegget.
- 2) En andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk av leiligheten eller ulovlig bruksoverlating, brudd på husordensregler eller bruk av boligen eller fellesareal som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

§ 5-3. Tvangsfravikelse (utkastelse)

Dersom andelseieren selv, noen i hans husstand eller andre som han svarer for oppfører seg slik at det oppstår fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av

boligen eller eiendommen forøvrig, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Gjennomført tvangsfravikelse innebærer at andelseierens bruksrett til boligen bortfaller.

Kapittel 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 6-1 Felleskostnader

- 1) Felleskostnadene i borettslaget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdien av boligene eller ut fra andre retningslinjer fastsatt i lagets bygge- og finansierungsplan. Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig fører til vesentlig endring av verdiforholdet. Dersom særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytteverdien for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- 2) Styret fastsetter hvilket beløp den enkelte andelseier skal betale per måned til dekning av felleskostnadene. Borettslaget kan med minst én måneds skriftlig varsel endre det beløp andelseieren skal innbetale per måned. Andelseier plikter å betale sin del av felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.
- 3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17/12-1976 nr 100.

§ 6-2. Borettslagets pantesikkerhet.

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

Kapittel 7. Styret.

§ 7-1. Styret

- 1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og 2 andre medlemmer. Styret skal dessuten ha to varamedlemmer. Styrets medlemmer og varamedlemmer skal velges blant andelseierne.
- 2) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

- 3) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år, med mindre annet fastsettes av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

§ 7-2. Styrets oppgaver

- 1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- 2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- 3) Styret skal føre protokoll over de saker styret behandler. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 7-3. 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:
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 - c) salg eller kjøp av fast eiendom,
 - d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 - e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - f) 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.

§ 7-4 Representasjon

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets firma.

Kapittel 8. Generalforsamlingen

§ 8-1. Generalforsamlingens myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§ 8-2. 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.

§ 8-3. Varsel om og innkalling til generalforsamling

- 1) Før 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 generalforsamlingen.
- 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.
- 3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være klart 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 innenfor de frister som gjelder.

Alle andelseiere med kjent adresse skal ha skriftlig innkalling.

§ 8-4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsoppgjøret, herunder spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap. Evt. ansvarsfrihet for styret
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
5. Valg av revisor
6. Fastsetting av godtgjørelse til styret

7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 8-5. 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.

§ 8-6. 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 én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

§ 8-7. Vedtak på generalforsamlingen

- 1) Foruten saker som nevnt i vedtektenes § 8-4 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.

Kapittel 9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 9-1. Inhabilitet

- 1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- 2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

§ 9-2. 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 eller økonomiske forhold eller andre forhold som krever taushet. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

§ 9-3. 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.

Kapittel 10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

§ 10-1 Vedtektsendringer

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

§ 10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Nabolagsprofil

Gyldenprisveien 45 - Nabolaget Strandlien/Solheimslien nord - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Strandlien Linje 10, 85	2 min 0.1 km
Danmarks plass Linje 1	19 min 1.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 3.9 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 403 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	20 min 1.7 km
St. Paul gymnas 270 elever	21 min 1.7 km

Ladepunkt for el-bil

Damsgårdsveien 90 Nord	9 min
Kilen garasjeanlegg - Frydenbø Eiend...	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

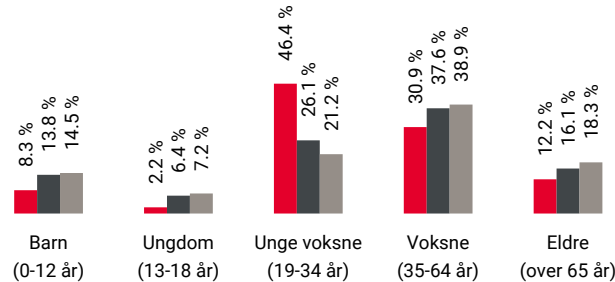
Bra 63/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strandlien/Solheimslien n...	948	635
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gyldenpris barnehage (0-5 år) 97 barn	7 min 0.6 km
Solheimslien barnehage (0-5 år) 72 barn	9 min 0.8 km
Damsgårdssundet barnehage (1-3 år) 7 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Spar Karensfryd PostNord	6 min 0.5 km
Rema 1000 Gyldenpris PostNord	7 min 0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport



Munsterbekken ballplass

3 min



Ballspill

0.2 km



Gyldenpris kunstgress

7 min



Fotball

0.5 km



Feel24 Lien (høst 2024)

6 min

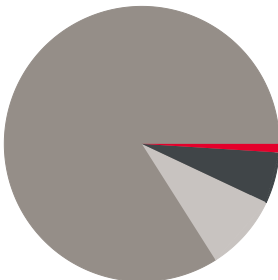


EVO Damsgårdssundet

9 min



Boligmasse



1% enebolig
6% rekkehus
84% blokk
9% annet

«Det et rolig område nær byens sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Sundt

23 min



Vitusapotek Bien Bergen

17 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



45% i barnehagealder
34% 6-12 år
9% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



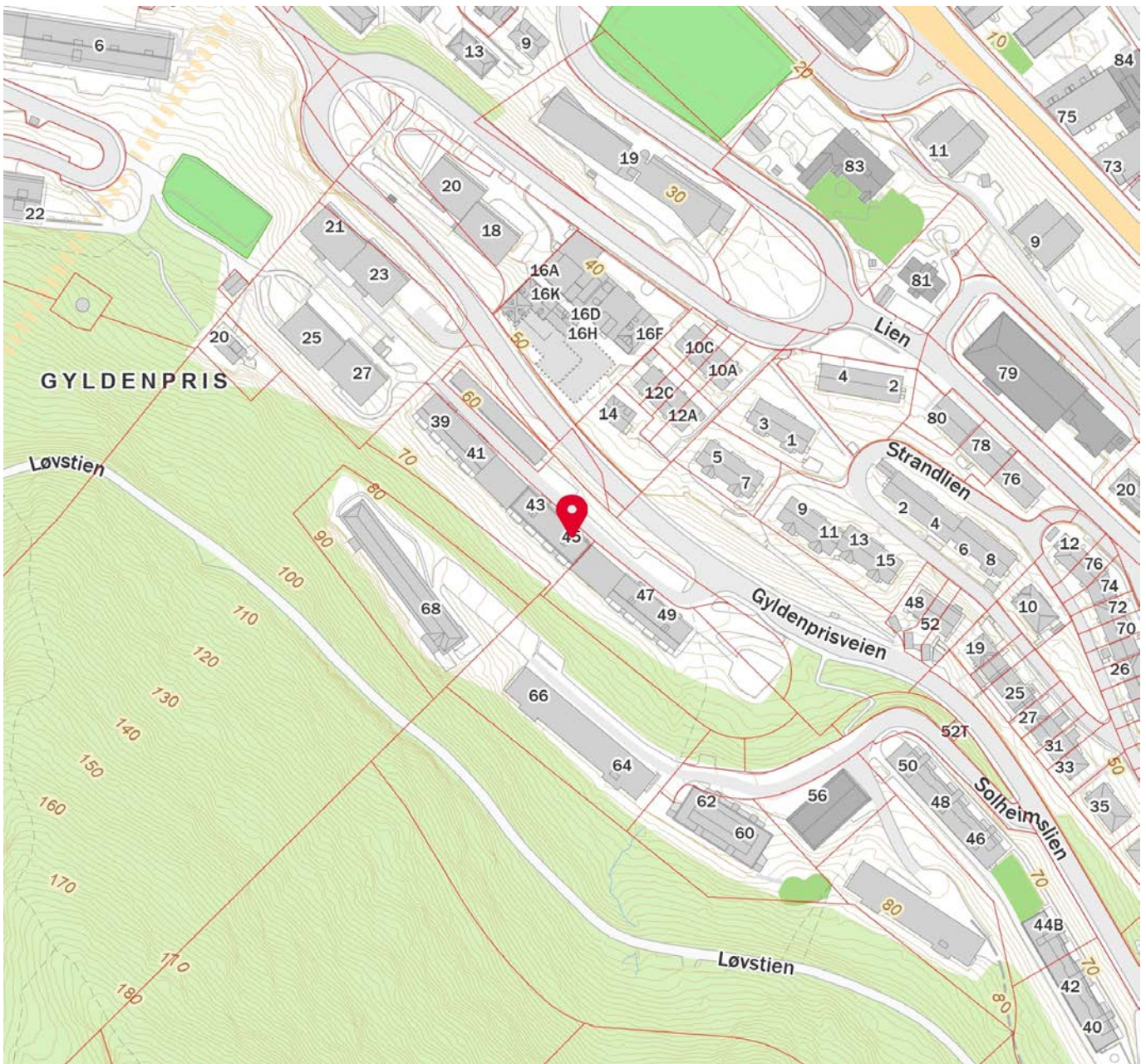
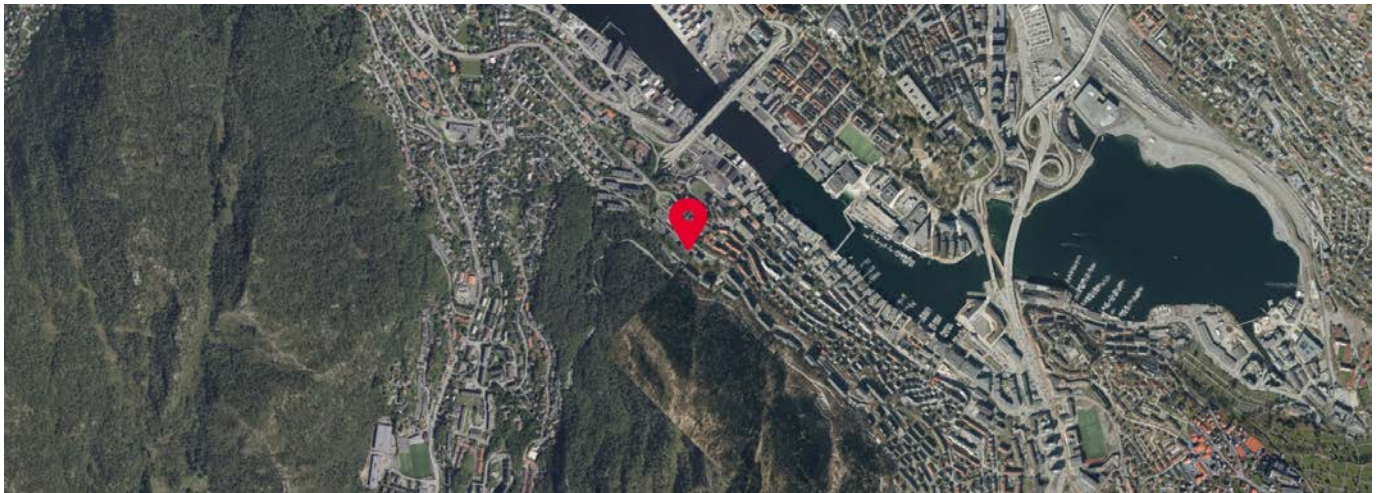
0%

60%

Strandlien/Solheimslie nord
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2154

BORETTSLAGET GYLDENPRISVEIEN 39/49

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET GYLDENPRISVEIEN 39/49

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

Dato for årsmøtet:

11. juni 2025 kl. 18:00, Felleslokalet til borettslaget.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Gjennomføre brannøvelse
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET GYLDENPRISVEIEN 39/49

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marianne Rudjord fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste ved ankomst, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registrering ved ankomst og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Marianne Rudjord foreslått. Protokollvitne velges i møte

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2154 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 85 000

Sak 7

Gjennomføre brannøvelse

Forslag fremmet av:

Deborah Miller

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi er på familiebesøk når årsmøtet skjer, men jeg har lyst å foreslå at vi har en brannøvelse 2 x år. At vi:

- teste utstyr som de utvendige stigende og gulvdørene i balkong
- sjekke at brannalarmene og pulverapparatene er oppdater
- sjekke at utgangene er tilgjengelige
- gå over viktige ting å huske ifm brannsikkerhet og hvis det skjer
- etablere rutiner for hvordan å varsle og sjekke at andre i din oppgang kommer seg ut
- kanskje et selskap eller etat kunne likt å være involvert
- gjør det gøy med quiz, små premier og snakks

Dette er bare noen av tankene mine. Vi kunne kanskje etablere et lite komité som jeg kunne være en del av.

Styrets innstilling

Styret er enige i at det skal gjennomføres brannøvelse, men ønsker ikke at årsmøtet skal binde borettslaget til å avholde 2 brannøvelser pr. år. Forslaget inneholder videre en del momenter som ivaretas av HMS-arbeidet generelt. Styret foreslår at det kommende styret arbeider videre med saken.

Forslag til vedtak

Gjennomføre brannøvelse 2 ganger pr år

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styreleder, et styremedlem og to varamedlemmer er på valg. Valgkomiteen presenterer sin innstilling på møtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 9

Valg av valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Velges i møte

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2024/25

Styret har bestått av

Styreleder: Bejar Nomat

Styremedlemmer: Katharina Rasmussen og Fredric Engen

Varamedlemmer: Arvid Thorsen og Ingrid Mjeldheim

Generalforsamlingen i 2024 ble holdt 6. juni i felleslokalet.

Styret har hatt 10 styremøter (pr 20.mai). Vi har hatt 2 møter sammen med kontaktene våre i OBOS. I tillegg har vi hatt møter med eksterne aktører: 1 gang med TT, 3 møter med Rune Løvås, som var tiltenkt rollen som prosjektleder i forbindelse med rørfornying. 2 møter med BOB og ny prosjektleder.

Styret har også i år i hovedsak jobbet med planer om rehabilitering i borettslaget.

Faste arbeidsoppgaver har vært fordelt slik:

- Elin Bysheim har hatt ansvar for vedlikehold og reinhold i bossrommet.
- Bejar har fortsatt arbeidet med utleie av parkeringsplasser og garasjer, samt utleie av ekstra kjellerboder. Han administrerer også ladestasjon for elbil.
- Ettersyn av sluk på takene har vært Bejar og Katharina sitt ansvar.
- Ingrid har hatt ansvar for strøing og fjerning av is
- Kurt Djupevåg har hatt ettersyn av fyrrommet og sørget for fylling av brensel
- Ingrid har hatt ansvar for utleie og ettersyn av felleslokalet.
- Katharina og Astrid har hatt ansvar for bedene foran blokkene.
- Renhold (trapper og ganger) – Kazim har hatt ansvaret.

Av oppgaver og hendelser gjennom året vil vi nevne:

-Vi har fått resultat av radonmåling i alle leilighetene i 1.etasje. Rapporten viste heldigvis at vi ikke har stråling i husene.

-Den store saken for styret har vært rørfornying.

ORØRFORNYING: Vi tok et steg tilbake og konkluderte med at vi trengte både flere tilbydere og hjelp til å kunne velge rett blant tilbydere. Vi hadde gjennom høsten og deler av vinteren kontakt med Rune Løvås. Kontakten ble imidlertid brutt idet vi opplevde at han ikke ville godta de begrensningene for arbeidet som styret ga. Så har vi kontaktet BOB og der har vi møtt forståelse for hva vi som styre mener skal gjøres. Hovedsaken er at vi nå har en prosjektleder som hjelper oss å foreta gode avgjørelser underveis.

-Vi har fortsatt å jobbe med det for øye å redusere utgiftene våre. Vi har beholdt heisavtalen. Vi har inngått ny og rimeligere avtale med Telia. Nå betaler vi 50 kr pr enhet pr måned mindre, dvs en innsparing for laget på kr 28.800. I tillegg får beboerne større valgfrihet og raskere nett.

-Vi har avdekket at ventilasjonskanalene i husene må renses. Kanalene i nr 43 og 45 er drevet av motorer, og der har vi måttet reparere den ene. Vi trenger å lage en plan for vedlikeholdet.

-Vi må nok innskjerpe reglene for fremleie. Det viser seg en tendens til at fremleie ikke omsøkes, og dermed mister borettslaget oversikt over hvem som faktisk bor her. Det er ikke greit med tanke på f.eks en nødsituasjon.

-Den gamle lekeplassen brukes nå som hundeluftegård. Beboere ønsker at lekeplassen opprustes. Vi har hatt et møte med kommunen, og der fikk vi vite at vi får hjelp fra kommunen 50/50. Da snakker vi fort en investering på 400.000 – i tillegg til det det vil koste oss å få foretatt vedlikehold og tilsyn. Med tanke på utgiftene vi har foran oss med rørfornyng, ser vi ikke at det er mulig nå.

Sosiale samlinger:

Vi har hatt én samling, før jul. Det var veldig koselig. I tillegg ble felleslokalet brukt til forfattertreff, der beboere var invitert til å delta.

Dugnad:

Vi skal ha en dugnad 10 mai.

-Leie av container

-Rydde i terrenget bak blokkene

-Koste og spyle gaten foran blokkene

-Garasjeportene skal klargjøres for maling

-Stell av bed

-Vinduene i sokkeletasjen skal, om mulig, skrapes og klargjøres for maling

-Hvis mulig: male rekkverket på garasjetakene

**BORETTSLAGET GYLDENPRISVEIEN 39/49
ORG.NR. 952 581 546, KUNDENR. 2154**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		364 936	204 503
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		787 007	-1 071 817
Tilbakeføring av avskrivning	15	34 363	35 729
Økning annen langsiktig gjeld		0	1 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-310 911	-303 480
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		510 458	160 432
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		875 394	364 936

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	983 211	589 415
Kortsiktig gjeld	-107 817	-224 479
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	875 394	364 936

BORETTSLAGET GYLDENPRISVEIEN 39/49
ORG.NR. 952 581 546, KUNDENR. 2154

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 596 948	3 461 792	3 629 800	3 881 200
Ladeinntekter EL-bil		72 586	25 534	25 000	25 000
Andre inntekter	3	6 901	41 054	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 676 435	3 528 380	3 654 800	3 906 200
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-135 607	-140 263	-106 000	-137 000
Styrehonorar	5	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Avskrivninger	15	-34 363	-35 729	-37 400	-37 000
Revisjonshonorar	6	-8 336	-7 910	-8 400	-9 000
Forretningsførerhonorar		-94 455	-89 700	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-14 228	-114 756	-65 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-147 927	-1 676 454	-235 000	-242 000
Forsikringer		-218 572	-176 098	-205 000	-246 000
Festeavgift		-10 396	-10 396	-11 000	-11 000
Kommunale avgifter	9	-741 700	-696 722	-754 000	-844 000
Ladekostnader EL-bil		-2 243	0	0	0
Energi/fyring	10	-580 257	-847 425	-780 000	-780 000
TV-anlegg/bredbånd		-291 272	-277 906	-290 000	-290 000
Andre driftskostnader	11	-139 938	-171 815	-156 000	-153 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 504 293	-4 330 175	-2 827 800	-3 004 000
DRIFTSRESULTAT		1 172 142	-801 795	827 000	902 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 673	2 887	0	0
Finanskostnader	13	-388 808	-272 909	-375 000	-355 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-385 135	-270 022	-375 000	-355 000
ÅRSRESULTAT		787 007	-1 071 817	452 000	547 200
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 071 817		
Reduksjon udekket tap		787 007	0		

BORETTSLAGET GYLDENPRISVEIEN 39/49
ORG.NR. 952 581 546, KUNDENR. 2154

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 157 546	3 157 546
Andre varige driftsmidler	15	36 335	70 697
SUM ANLEGGSMIDLER		3 193 881	3 228 243
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 280	291
Forskuddsbetalte kostnader		281 022	222 620
Andre kortsiktige fordringer		0	28 875
Driftskonto OBOS-banken		482 178	319 605
Skattetrekkskonto OBOS-banken		23 476	17 020
Sparekonto OBOS-banken		176 255	1 004
SUM OMLØPSMIDLER		983 211	589 415
SUM EIENDELER		4 177 091	3 817 658
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	16	-2 554 970	-3 341 976
SUM EGENKAPITAL		-2 550 170	-3 337 176
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 126 244	6 437 155
Borettsinnskudd	18	493 200	493 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 619 444	6 930 355
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 299	50 540
Leverandørgjeld		34 831	131 120
Skyldige offentlige avgifter	19	35 476	27 740
Påløpte renter		2 072	2 095
Annen kortsiktig gjeld	20	17 138	12 984
SUM KORTSIKTIG GJELD		107 817	224 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 177 091	3 817 658
Pantstillelse	21	7 508 200	7 508 200
Garantiansvar		0	0

Bergen, 20.05.2025
Styret i Borettslaget Gyldenprisveien 39/49

Bejar Ismail Nomat /s/

Fredric Andre Romslo Engen /s/

Katharina Rasmussen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 417 408
Garasjeleie	101 540
Parkeringsleie	49 500
Bod	28 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 596 948

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	1
Utleie	6 900
SUM ANDRE INNTEKTER	6 901

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-161 391
Påløpte feriepengene	-17 032
Arbeidsgiveravgift	-22 041
Refusjon sykepengene	68 608
Yrkesskadeforsikring	-3 750
SUM PERSONALKOSTNADER	-135 607

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 85 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 336.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 228
SUM KONSULENTHONORAR	-14 228

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 087
Drift/vedlikehold VVS	-2 306
Drift/vedlikehold elektro	-7 944
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 242
Drift/vedlikehold heisanlegg	-93 488
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-11 638
Kostnader dugnader	-2 223
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-147 927

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-238 047
Vann- og avløpsavgift	-320 056
Feieavgift	-13 859
Renovasjonsavgift	-169 738
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-741 700

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-85 591
Olje	-494 666
SUM ENERGI / FYRING	-580 257

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-85 839
Container	-7 390
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 225
Annet driftsmateriale	-1 714
Vakthold	-4 018
Snørydding	-20 683
Andre fremmede tjenester	-996
Kontor- og datarekvisita	-1 129
Trykksaker	-3 792
Andre kontorkostnader	-1 136
Bank- og kortgebyr	-2 990
Velferdskostnader	-3 026
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-139 938

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	3 444
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	229
SUM FINANSINNTEKTER	3 673

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-388 209
Renter på leverandørgjeld	-599
SUM FINANSKOSTNADER	-388 808

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1960	3 157 546
SUM BYGNINGER	3 157 546

Gnr.158/bnr.738

Tomten er festet av Bergen Kommune og Bergens skog og trøplanting-selskap fra 1960

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for EL-bil		
Tilgang 2021	42 708	
Avskrevet tidligere	-15 375	
Avskrevet i år	-5 467	
		21 866
Sentralvarmekjel		
Tilgang 2021	288 980	
Avskrevet tidligere	-245 616	
Avskrevet i år	-28 896	
		14 468
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		36 335
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-34 363

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,94 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2020	-5 991 151	
Nedbetalt tidligere	1 051 007	
Nedbetalt i år	292 837	
		-4 647 307
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,94 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	2 989	
Nedbetalt i år	18 074	
		-1 478 937
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-6 126 244

NOTE: 18**BORETT SINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-493 200
SUM BORETT SINNSKUDD	-493 200

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-23 476
Skyldig arbeidsgiveravgift	-12 000
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-35 476

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-17 033
Gebyr og fakturaomkostninger	-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-17 138

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	493 200
Pantelån	6 126 244
TOTALT	6 619 444

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 157 546
TOTALT	3 157 546

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Gyldenprisveien 39/49** som viser et overskudd på kr 787.007. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 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 de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 23.05.25

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire

Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25

Selskapsnummer: 2154 Selskapsnavn: BORETTSLAGET GYLDENPRISVEIEN 39/49

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET GYLDENPRISVEIEN 39/49

Organisasjonsnummer: 952581546

Møtet ble avholdt 11. juni kl. 18:00, Felleslokalet til borettslaget.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Marianne Rudjord fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse registrering ved ankomst og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Marianne Rudjord foreslått. Protokollvitne velges i møte

✓ Vedtatt. Protokollvitner - Kurt Djupevåg og Stein Grønvik

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 95 000

✓ Vedtatt. Honoraret ble foreslått endret fra 85 000 kr til 95 000 kr. Dette ble enstemmig godkjent.

7. Gjennomføre brannøvelse

Fremmet av: Deborah Miller

Vi er på familiebesøk når årsmøtet skjer, men jeg har lyst å foreslå at vi har en brannøvelse 2 x år. At vi:

- teste utstyr som de utvendige stigende og gulvdørene i balkong
- sjekke at brannalarmene og pulverapparatene er oppdater
- sjekke at utgangene er tilgjengelige
- gå over viktige ting å huske ifm brann sikkerhet og hvis det skjer
- etablere rutiner for hvordan å varsle og sjekke at andre i din oppgang kommer seg ut
- kanskje et selskap eller etat kunne likt å være involvert
- gjør det gøy med quiz, små premier og snakks

Dette er bare noen av tankene mine. Vi kunne kanskje etablere et lite komité som jeg kunne være en del av.

Styrets innstilling

Styret er enige i at det skal gjennomføres brannøvelse, men ønsker ikke at årsmøtet skal binde borettslaget til å avholde 2 brannøvelser pr. år. Forslaget inneholder videre en del momenter som ivaretas av HMS-arbeidet generelt. Styret foreslår at det kommende styret arbeider videre med saken.

Forslag til vedtak:

Gjennomføre brannøvelse 2 ganger pr år

✓ Vedtatt. Følgende ble godkjent - Styret skal ha på plass en plan for gjennomføring av brannøvelse og HMS arbeid i forbindelse med branntiltak innen 01.10.2025

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styreleder, et styremedlem og to varamedlemmer er på valg. Valgkomiteen presenterer sin innstilling på møtet.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Bejar Ismail Nomat

Følgende stilte til valg:

Bejar Ismail Nomat

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Katharina Rasmussen

Følgende stilte til valg:

Katharina Rasmussen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Dennis Larsen

Borgny Kvalnes Lavik

Følgende stilte til valg:

Dennis Larsen

Borgny Kvalnes Lavik

9. Valg av valgkomité

Forslag til vedtak:

Velges i møte - Følgende ble valgt: Ingrid Mjeldheim og Stein Grønvik

✓ **Vedtatt.**

Protokollen er signert av:

Møteleder og fører av protokoll - Marianne Rudjord /s/

Protokollvitner - Kurt Djupevåg /s/ og Stein Grønvik /s/

Husordensregler for Borettslaget Gyldenprisveien 39/49

Reviderte i Generalforsamling 26. april 2004.

I. Alminnelige ordensregler

- § 1.1. Alle som bor i lagets bygg skal bidra til ro og orden, og til vern om eiendommene. Enhver plikter å følge husordensreglene, til andelshavernes felles beste.
- § 1.2. Bruk av radio- og TV-apparat eller musisering, må avpasses slik at det ikke generer naboene. Der skal være ro i huset mellom kl. 16 og 18, likeledes etter kl. 23. Unntatt er spesielle selskapsaftener, dog med den reservasjon at der utvises tilstrekkelig hensyn til naboene.
- § 1.3. Hund eller katt må ikke holdes uten skriftlig samtykke fra styret. Samtykke kan tilbakekalles av styret hvis det viser seg at dyreholdet medfører ulemper.

II. Spesielle bestemmelser

- § 2.1. Fellesrommene må ikke brukes av andelshaverne til andre formål enn de er bestemt for. Utrom som ikke inngår i leietakers kontrakt, disponeres etter styrets bestemmelse.
- § 2.2. Trapp ganger og avsatter skal holdes ryddige. Det tillates således ikke at der henges eller hensettes private ting her, man bruker de stedene som til enhver tid måtte bli anvist av styret. Til boss og avfall skal søppelnedkastene benyttes. Innpakking av det som skal kastes ned i sjakten må finne sted på forskriftsmessig måte. Større kartonger o.l. skal bringes ned i bossrommet og deles opp i mindre enheter, slik at det lar seg lett plassere i lagets avfallsspann.
- § 2.3. Det er forbudt å foreta banking/risting av sengeklær, matter, tepper og lignende på altaner eller gjennom vinduer. Røyking på balkonger skal foregå på en slik måte at det ikke sjenerer naboer.
- § 2.4. Ved salg / kjøp av andelsrett / leilighet i borettslaget skal det til enhver tid valgte styre, sammen med borettslagets forretningsfører, kreve innbetalt til borettslagets konto kr. 5000,- som honorar for administrasjonsarbeidet som dette medfører. Hvem av kjøper / selger som blir belastet med denne utgift er borettslaget Uvedkommende. Ingen papirer skal utstedes før beløpet er betalt til ovenfor nevnte konto. Beløpet indeksreguleres i forhold til de store borettslag, som BOB og Storbergen, sine honorarer for slik tjeneste.

III. Bruken av leiligheten

- § 3.1. Andelshaverne er ansvarlige for leilighetene med de tildelte utrom, og har plikt til å sørge for det nødvendige indre vedlikehold. Andelshaverne er ansvarlige for at husstanden for øvrig følger ordensreglene. All skade på leiligheten, herunder knuste ruter, skal erstattes av andelshaverne.
- § 3.2. Alle andelshavere i borettslaget har fått utlevert og har kvittert for 5 stk. nøkler tilpasset de dører som skal disponeres av hver enkelt til enhver tid. Her i innbefattet postkassen. Skal andelhaver ha flere nøkler i henhold til ovennevnte, må henvendelse gjøres til den som på borettslagets vegne har rett til å skrive rekvisisjon til nøkkelleverandøren. Dersom andelshaver, ved overdragelse av leilighet til ny andelshaver, mangler noen av de 5 stk. nøkler som er utkvittert og tilleggsnøkler som er anskaffet ved rekvisisjon, skal ny sylinder i entredør og postkasse med tilsvarende nøkler anskaffes og belastes andelshaver.
- Ved overlevering av nøkler til ny andelshaver skal leilighetens nøkler leveres styreleder og nøkkelsystemets ansvarlige mot kvittering av andelshaver som forlater borettslaget. Det blir samme prosedyre for utlevering av nøkler til ny andelshaver.
- § 3.3. Andelshavere som leier ut hele eller deler av leiligheten til andre, plikter å få dette skriftlig godkjent av styret. Søknad om slik godkjenning blir som hovedregel innvilget, forutsatt at der ikke forligger saklige grunner for å nekte. (F. eks. bråk, hensyn til naboer, etc.) Godkjenning gjelder for ett år om gangen, og kan trekkes tilbake av styret dersom særskilte grunner tilsier det. Fremleie av hele leiligheten godkjennes som hovedregel for maksimalt 2 år sammenhengende. Dersom andelshaver selv bor i leiligheten er det ingen slik begrensning, men styret skal til enhver tid holdes informert om hvem som bor i leiligheten.
- § 3.4. Lufting av leiligheter gjennom dører til felles gang og hovedtrapp er ikke tillatt.
- § 3.5. Det er installert fellesanlegg for radio og TV. Dette skal brukes, hvor man da ikke benytter egen "inneantenne". For tilkobling til fellesanlegget må der bare brukes forskriftsmessige kontakter og ledning. Oppsetting av egne utvendige antenner er ikke tillatt.
- § 3.6. Alt bygningsmessig arbeide som forekommer i egen leilighet og utrom, og som kan være sjenerende for naboene (f. eks. boring og banking) må på de 5 første ukedagene være avsluttet innen kl. 20, på lørdager innen kl. 18. Søndager og helligdager skal der være absolutt ro.

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/738/0/0
Utlistet 18. juni 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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i 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	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260740331	Grunneiendom	0	Ja	2 486,1 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10980000	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING FRA BLEKENBERG TIL GYLLENPRIS	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.07.1958		100,0 %
5080000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. ØVRE GYLLENPRIS VEI 1X	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.07.1979		< 0,1 % (2486,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	56,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	11,7 %

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	100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
64130000	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 797 MFL., GYLLENPRIS - HØYEGÅRDEN	3	201211827
3380000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. KARENSFRYD - FRYDENBØ - GYLLENPRIS	3	-
17120000	30	ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL., TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGEHÅRDEN	3	200212517
71330000	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN, SYKKELTILTAK	2	202229074
11240000	30	BERGENHUS. PUDDEFJORDSBROEN VEI TIL FYLLINGSDALEN	4	-
40230000	30	LAKSEVÅG. VEI OVER PUDDEFJORDENS VESTRE BROHODE TIL FYLLINGSDALEN	4	-
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLLENPRIS OG STRANDEN	4	-
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	4	-
130000	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, MELLOM BLEKENBERG OG GYLLENPRIS	4	-
11190100	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 606 OG 806, VIKEN, GYLLENPRISVEIEN	3	200018669
11480000	30	ÅRSTAD. GYLLENPRIS, VEIKRYSS	3	202412318
10980100	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, ENDRET REGULERINGSPLAN	3	-

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 18. juni 2025



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.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelpplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 18.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 158/738/0/0

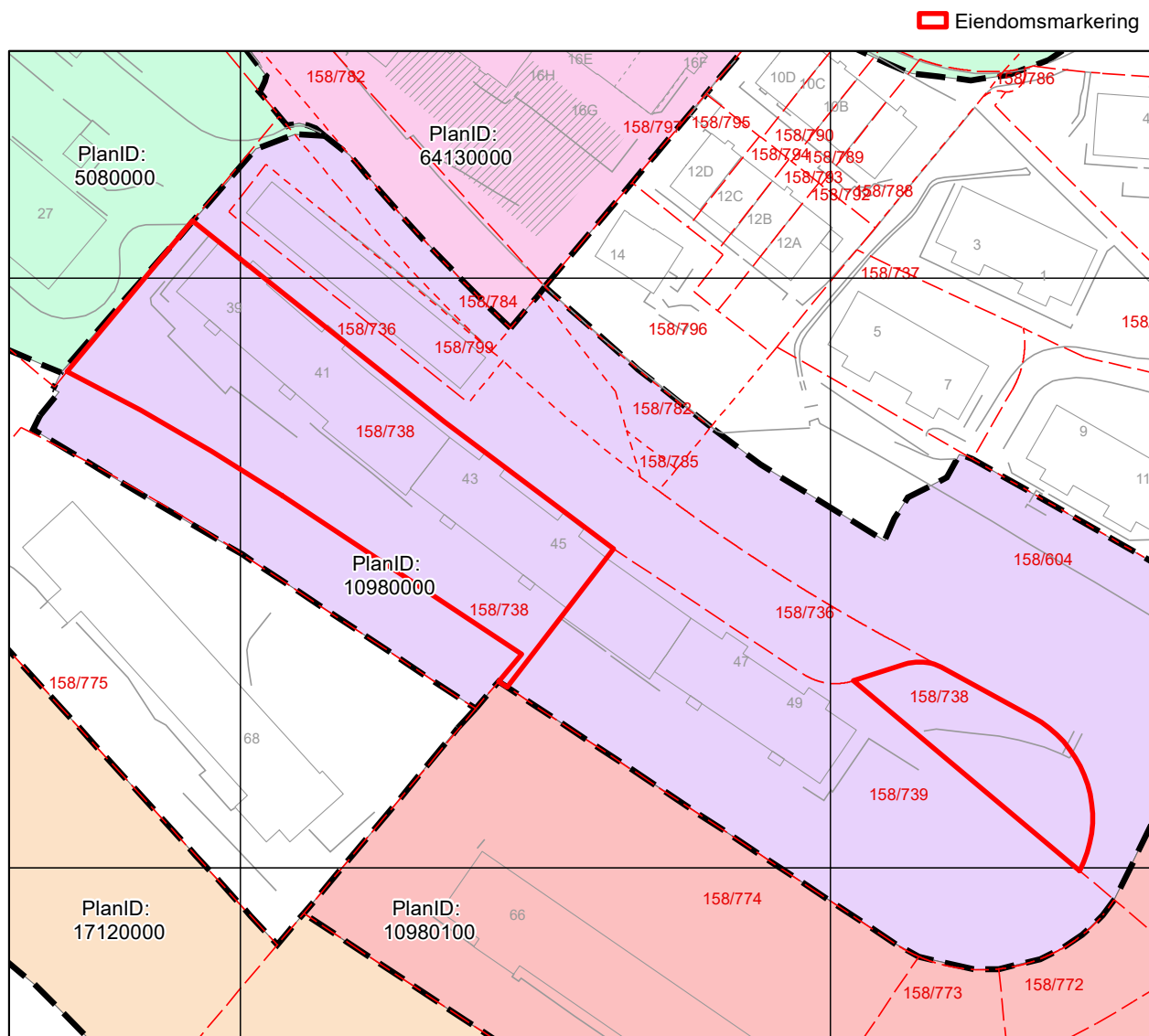
Adresse: Gyldenprisveien 45 m.fl.



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, 10980100, 5080000



KOMM. DEP. TET
03100 - 0 SEP 58
D. 3

X-21/78

Løvstakken's nordskræning fra Blekenberg til Gyldenpris. - Reguleringsforslag M-1:500.

Byplansjefen i Bergen, den 18. juni 1956.

Willy Rindum
kst.

Lynne Næm

BEUTET 12-11-1956, No
" Rev. 9-7-57
1-7-57 ? G

Planens begrensningsslinje.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10980100

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 18.06.2025

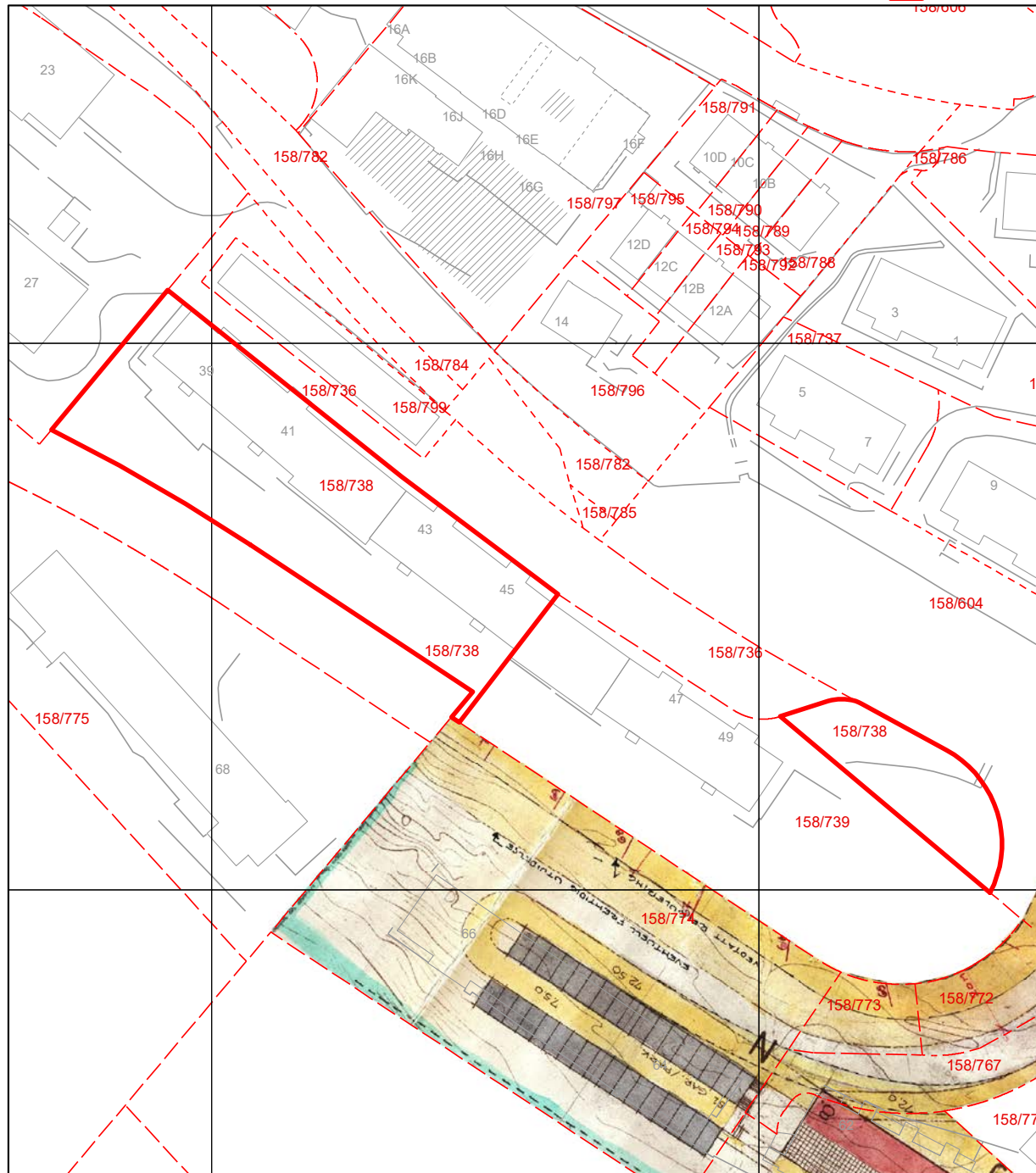
Gnr/Bnr/Fnr: 158/738/0/0

Adresse: Gyldenprisveien 45 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



BYPLANSJEFEN, BERGEN	
Jnr.	1675-494
	62 62
	20/9 1962
Ansøgt nr.	2/2

Fremlagt i byplanrådet
møte den 29/9-62

Fremlagt i byplanrådet
møte den 19/6. 62

Bilag C.

KOMMUNEN, BERGEN	
04122	11. JULI 62
D.	

LÖVSTAKKENS NORDSKRÅNING FRA BLEKENBERG TIL GYLDENPRIS

REGULERINGSPLAN MÅL : 1/500

X-22/99

Bergen 14.3.1962

Erik Dogger & Jörgen Djurhuus
mål arkitekter mda

rev. 7.4.62

REVIDERT 11. APRIL 1962
BYPLANSJEFEN I BERGEN
KORRIGERT I SAMSVAR MED
BYPLANRÅDETS VEDTAK AV 13. APRIL 1962
REVIDERT 15.9.1962.
E. DOGGER



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5080000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 18.06.2025

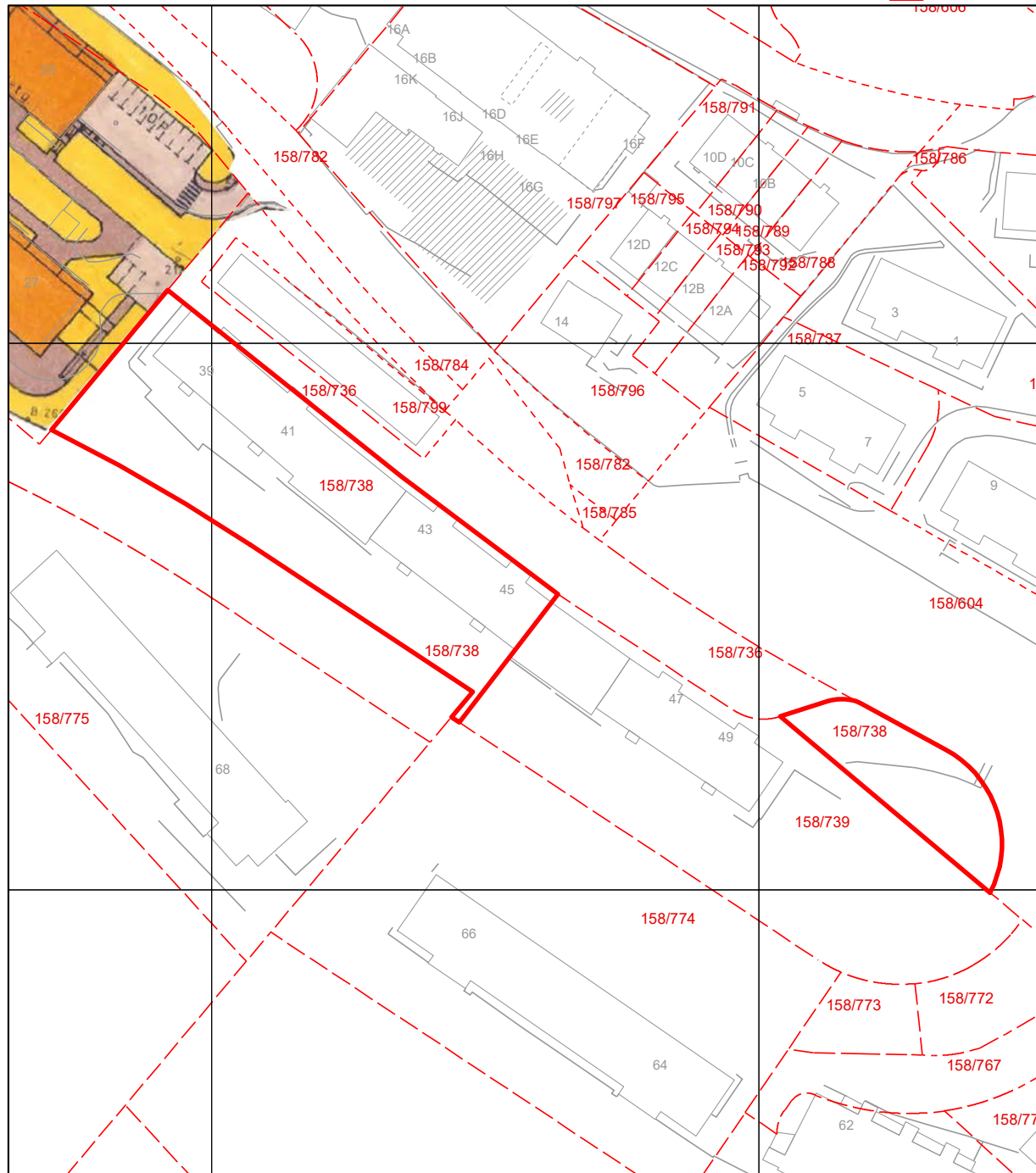
Gnr/Bnr/Fnr: 158/738/0/0

Adresse: Gyldenprisveien 45 m.fl.

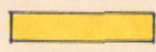


For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

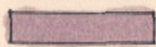
 Eiendomsmarkering



BYGGEOMRÅDE

 Bolig

TRAFIKKOMRÅDER

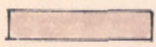
 Kjørevei, off

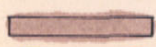
 Gangvei, off

FRIOMRÅDE

 Park

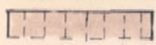
ANDRE BESTEMMELSER

 Kjørevei, felles

 Gangvei, felles

 Boligblokk

 Lekeplass

 Parkering, felles

— — — Planens begrensningsslinje

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

REGULERINGSABD.

2 AUG. 1979

Arkiv:

504.4

Saksb.



0 10 20 30 40 50m.



Forslag utarbeidet av ark.Meyer BOB.

Fylkesrådmannen i Hordaland

30 MAI 1979

Plan- og utbyggingsavdelinga

GYLDENPRISVEIEN 1X

Forslag til reguleringsplan

Planl.
AMH

Tegn. RS
bkl

Dato
20 10 78

Rev.

Mål. 1:1000

Plan nr.

R 1 508 00

Tegn. nr.

01

Kartbl. SV 31-32



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-
rådets 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: 18.06.2025

Arealplan-ID: 65270000

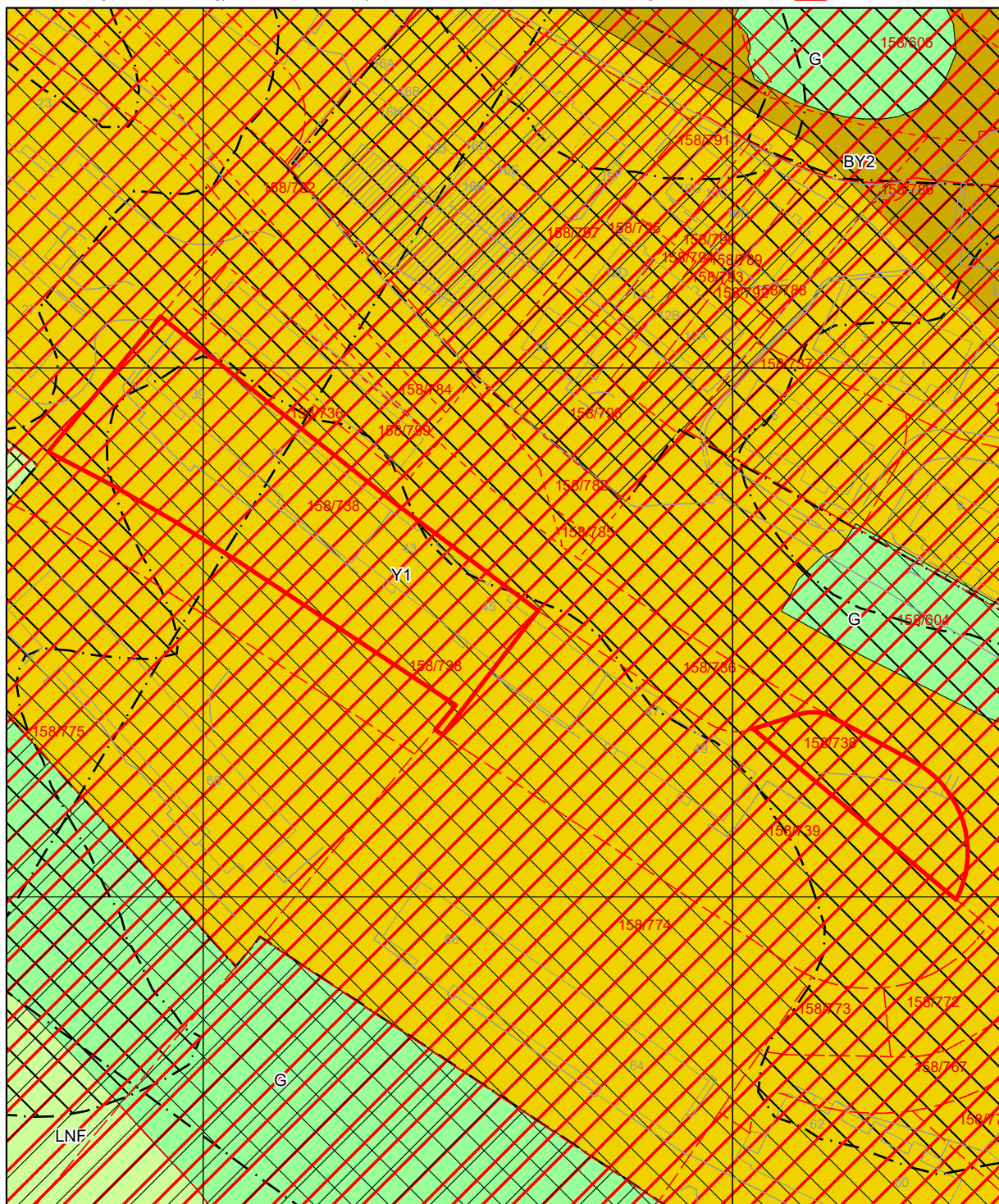
Gnr/Bnr/Fnr: 158/738/0/0

Adresse: Gyldenprisveien 45 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angitthensyn friluftsliv	 Byfortettingssone
	Angitthensyn kulturmiljø	 Ytre fortettingssone
	Faresone	 Grønnstruktur
	Infrastruktursone	 LNF
	Støysone gul	



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 18.06.2025

Arealplan-ID: 17330000

Gnr/Bnr/Fnr: 158/738/0/0

Adresse: Gyldenprisveien 45 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommunedelplan

 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)

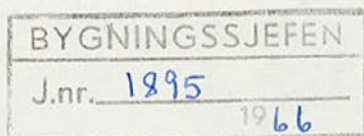


Ferdigattest

Bygningssjefens kontor

Herved bevitnes vedkommende eiendom nr. 5^x, Strandlien
at det av ~~henx~~ Strandlien Borettslag, v/o.r.sakf. Einar Blaauw
under 25.1.1961 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår installasjon av
1 stk. varmeanlegg.

Bergen den 23. desember 19 66.



Bygningssjefens kontor

[Signature]
Bygningsinspektør



BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr.

Ferdigattest

for eiendommen nr. 5 x og nr. 9 x, Strandlien,

Adr. betegnelse Gyldenprisveien 39, 41, 43, 45, 47, 49

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 3/2-1960
fra ~~h~~ Strandlien Borettslag v/arkte Dogger & Djurhuus,
approberte byggeforetagende: 3 stk. boligblokker i 4 etasjer med 2
mellombygg i 1 etasje for garasje og fyrhus i betong er lovlig.
Jfr. tinglest deklarasjon.

Der er besiktiget 1 røkrør(r) og følgende ildsteder:

Kjeller	4. etg.	8. etg.
1. etg.	5. "	9. "
2. "	6. "	10. "
3. "	7. "	11. "

Dessuten butikker i kjeller i nordre hus, oljefyringsanlegg,
mekanisk ventilasjon, tilfluktsrom, felles vaskeri og tørke.

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke
til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 5. desember 19 62.

Bygningssjefen
Vestres Distrikt

bygningssjefen.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og
kan tas i bruk.

Bergen den 13/12 19 62

Sendt. av. sakf. Einar Blaaug,

T. Toran (s)
bygningssjef

14/12-62



Ad inr. 3300/58-4177/59.
FS/IB



Festekontrakt.

I henhold til bystyrets vedtak av 8. september 1958 og formannskapets vedtak av 18. desember 1959 bortfester herved undertegnede rådmann for 4. avdeling på Bergen kom-

munes vegne eiendommen Strandlien nr. 5 x

til Strandlien Borettsløg. ~~født~~

Eiendommen er beskrevet i kartforretning av 15. februar 1960.

Arealet utgjør 4.288,5 m².

Bortfestingen skjer på følgende vilkår:

1. Uoppsigelighet.

Festeforholdet er uoppsigelig fra begge sider.

2. Festeavgift – omtaksering.

Det erlegges en årlig festeavgift (beregnet med 4 % av grunnverdien, regnet etter kr. 13.- pr. m²), stor kr. 2.230,- som betales etterskuddsvis med en halvdel hvert års 1. januar og 1. juli. Festeavgiften regnes fra 1. januar 1960.

Ved første alminnelige skattetakstasjon som avholdes etter festekontraktens underskrift, kan kommunen regulere den årlige festeavgift. Avgiften beregnes i tilfelle av den verdi som ved den nye skattetakst blir satt på grunnen og med anvendelse av en prosentsats som er i samsvar med den rentefot som kommunen finner rimelig på vedkommende tidspunkt. Festeavgiften kan senere reguleres på samme måte ved hver alminnelig skattetakstasjon.

3. Panterett for festeavgiften – prioritetsvikelse.

Ubetalt festeavgift. Tvangsauksjon.

For det 3-dobbelte av den aktuelle årlige festeavgift har kommunen til enhver tid panterett i de bygninger som står på grunnen.

Med denne panterett vikes herved prioritet for tinglyste effektive pantelån for et beløp som utgjør inntil 2/3 av bygningenes skattetakst.

Hvis festeren unnlater å betale festeavgiften i rett tid, kan kommunen sette de bygninger som står på grunnen og festerens rettigheter etter dette festebrev til tvangsauksjon uten først å anlegge søksmål.

4. Overdragelse. Forkjøpsrett.

Bortsett fra overdragelse av festet ved arv kan ikke festeretten uten formannskapets samtykke overføres til andre før det er bygget ferdig hus på tomten.

Ønskes festeretten etter den tid overdratt til andre enn ektefelle og livsarvinger, skal det på forhånd gjøres henvendelse til kommunen som har forkjøpsrett. Hvis kommunen gjør gjeldende sin forkjøpsrett, kan den overta bygningene for salgssummen eller om den måtte ønske det etter den verdi som bygningene ansettes til ved lovlig skjønn. Samme rett har kommunen også ved tvangssalg.

Boligrådet kan fatte vedtak om at kommunens forkjøpsrett ikke skal gjøres gjeldende. Ved overdragelse av de på tomten stående bygninger går festeretten over til den nye eier av disse.

5. Skatter og andre avgifter.

Festeren er fritatt for å betale refusjon i henhold til bygningsloven for kommunens utlegg til ervervet gategrunn, men har plikt til å betale refusjon for gateopparbeidelse etter bygningslovens bestemmelser. Skatter og avgifter som faller på bygning og grunn betales av festeren.

Kommunen for 4. avdeling



6. Frister for oppførelse av bygning. Misligholdelse.

Bebyggelse av tomten skal være påbegynt innen 9 måneder etter at den er stillet til festerens disposisjon, og arbeidet må drives uten avbrytelse til bygget er ferdig. Hvis så ikke skjer, kan formannskapet forlange heving av kontrakten og tilbakelevering av tomten.

Det samme gjelder om bygningen ødelegges ved brann og ikke gjenoppbygges innen en frist fastsatt av formannskapet.

I tilfelle formannskapet bestemmer at kontrakten skal heves, har ikke festeren krav på vederlag for eventuelle forbedringer eller for den ikke fullførte bebyggelse som tilfaller kommunen. Festeren bærer samtlige utgifter ved tilfesting og tilbakeføring av eiendommen.

Under ekstraordinære forhold kan formannskapet dispensere fra forannevnte bestemmelser.

7. Inngjerding. Beplantning. Trær på tomten.

Festeren er forpliktet til å holde tomten inngjerdet mot gate og plass i samsvar med de bestemmelser som treffes av kommunen. Likeledes har han gjerdeplikt mot nabo i samsvar med de til enhver tid gjeldende lovbestemmelser. I den utstrekning kommunen er nabo har festeren full gjerdeplikt og plikt til vedlikehold av gjerder.

Opparbeidelse av hage må skje i henhold til plan som er godkjent av parkvesnet. Tomten må ikke beplantes således at nabo sjeneres.

Trær som står på tomten ved avhendelsen, må ikke fjernes uten samtykke av formannskapet eller den dette bemyndiger.

8. Rådighet. Nabohensyn. Arkitekt.

På tomten må ikke drives håndverk eller hjemmeindustri, som gjennom røk, lukt, støy eller på annen måte kan sjenerer naboene, eller ildsfarlig bedrift som kan bidra til assuransefordyrelse for naboeiendom.

Til bygning som oppføres på tomten, skal det benyttes arkitekt som har de faglige kvalifikasjoner som utkraves for å bli medlem av Norske Arkitekters Landsforbund. Bergens arkitektforening avgjør om de nevnte kvalifikasjoner er til stede. Unntagelse fra denne bestemmelse kan i særlige tilfelle besluttet av formannskapet.

9. Vedlikehold. Misligholdelse. Brannforsikring.

Festeren er forpliktet til å holde bygninger, ubebygget grunn og innhegning i ordentlig stand. Kommunen har rett til å foreta ettersyn fra tid til annen. Er vedlikeholdet forsømt, har kommunen rett til å la det utføres på festerens bekostning.

Festeren skal holde bygningene forsikret i brannforsikringsselskap som kommunen har godkjent. Hvis noen av bestemmelsene i foranstående punkt 7's første avsnitt ikke overholdes, kan kommunen gi festeren pålegg om å etterkomme bestemmelsene innen en bestemt frist. Hvis pålegget ikke etterkommes, plikter festeren å betale en løpende dagmulkt som fastsettes av rådmannen for 4. avdeling. Mulkten settes til minimum kr. 3,00 maksimum kr. 100,00.

10. Ledninger i og over grunnen m. v.

Kommunen har adgang til uten vederlag å legge offentlige luftkabler og ledninger for vann, kloakk, gass og elektrisitet over tomten og til å plasere eventuelt nødvendige master, hydranter, sluk og nødvendige anordninger vedkommende sporveis- og bussdrift på eiendommen etter de til enhver tid gjeldende planer. Vann- og kloakkvesnet og lysverkene har adgang til når som helst og uten vederlag å oppgrave ledningene for reparasjon og vedlikehold m. v. Det samme gjelder ledninger til kommunens eiendommer. Det må ikke bygges eller fundamenteres nærmere ledningene enn 1 meter fra disses midtpunkt. Murer eller fundamenter må i tilfelle anbringes så dypt og utføres på sådan måte at disse bygninger ikke lider skade i tilfelle ledningene oppgraves.

Festeren av kommunale tomter har innbyrdes rett til om nødvendig å legge vann- og kloakkledninger over hverandres tomter. Såfremt flere naboer må over samme tomt med sine ledninger, skal disse såvidt mulig føres over eiendommen i en fellesledning. Ledningene må legges under hensyntagen til byggeplanene for vedkommende tomt. Nedleggingen samt det senere vedlikehold av ledningene må foretas således at det volds minst mulig ulempe. Det ansvar som ledningenes eier har for skade og ulempe som forvoldes ved nedleggelsen av ledningene eller bruken og vedlikeholdet av disse, bedømmes etter alminnelige erstatningsregler. Ledningseieren har også full vedlikeholdsplikt.

Enhver uenighet om plassering og berettigelse til å plasere ledninger over en tomt avgjøres med bindende virkning av rådmannen for 4. avdeling.

Det må ikke utføres noe arbeid på tomten som kan fordyre opparbeidelsen av de prosjekterte offentlige veier.

11. Ekspropriasjon – erstatning.

Hvis kommunen i henhold til lov foretar ekspropriasjon av eiendommen, kan festeren kun kreve erstatning for verdien av bygningene uten grunn, med et skjønnsmessig tillegg for verdien av det arbeid som er nedlagt i grunnen.

Krever kommunen ved ekspropriasjon avstått noen del av den ubebyggede del av tomten, kan festeren ikke forlange annen erstatning enn en forholdsmessig reduksjon av festeavgiften samt ulempeerstatning etter ekspropriasjonsrettens bestemmelse.

12. Vannsig og ansvar for ledninger i grunnen m. v.

Kommunen har intet ansvar for vannsig, bekker, veiter (åpne og lukkede) og ledninger for gass, elektrisitet, vann eller kloakk som kommer fra omliggende arealer, selv om en først blir oppmerksom på vannsiget, veitene eller ledningene ved utgraving av tomten. Kommunen har heller ikke ansvar for steinsprang, snøras eller jordras fra høyreliggende kommunale arealer.

13. Ingen rettigheter utenfor tomten.

Festeren har ingen rettigheter utenfor tomtens grenser.

14. Omkostninger.

Alle omkostninger i forbindelse med bortfestingen bæres av festeren.

Endringer i feste vilkårene ved husbanklån.

I tilfelle av og så lenge eiendommen påheftes pantobligasjon for lån i Den Norske Stats Husbank gjelder følgende endringer i foranstående festevilkår:

- Ad punkt 2. Festeavgiften kan ikke forhøyes uten Husbankens samtykke.
- » » 3. Likeoverfor Husbanken har kommunen kun prioritet for forfallede festeavgift for 1 år foruten for retten til fremtidig festeavgift.
- » 4. ~~12~~ Forkjøpsretten har prioritet etter Husbankens obligasjon. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende ved salg til slektninger i rett oppstigende linje.

15. Hus som oppføres på tomten må kun benyttes til alminnelig beboelse, idet dog formannskapet her adgang til motpassende forhøyelse av festeavgiften å gi tillatelse til innredning av butikk i hus med dertil egnet beliggenhet.
16. Kommunen skal ha rett til uten godtgjørelse å legge jordskråninger for veier innover tomten.
17. Det tas forbehold om senere arrondering av grenselinjene. Festeren er i tilfelle forpliktet til ytterligere å erverve (feste) grunn beliggende utenfor eiendomsgrensen og frem til reguleringslinjen for vei.
18. Strandlien nr.5x og Strandlien nr.9x skal ha gjensidig bruksrett til adkomst over eiendommene.
19. Strandlien nr.5x og nr.9x skal ha midlertidig bruksrett til adkomstvei over kommunens eiendom Lien nr.80 z. Adkomstveien må bekostes opparbeidet og vedlikeholdt av festeren. Bruksretten til adkomstveien bortfaller når offentlig vei er opparbeidet.
20. Kommunen forbeholder seg å foreta tildeling av 24 leiligheter i byggeprosjektet.
21. Festeren overtar hele ansvaret for hekken (e) som går over eiendommen og skal bekoste utført planering- og kanaliseringserbeidene.
22. Strandlien nr.5x har gjerdeplikt mot eiendommen Øvre Gyl-denpris nr. 1 x.
23. I tillegg til foranstående festevilkår kommer til anvendelse de bestemmelser som er inntatt i beskrivelsen til situasjonskartet for tomten.

Rådmannen for 4.avdeling, Bergen den 13.mai 1960

Einar Carlsen / Ivar Kjeldner

Vedtas av undertegnede fester.

Bergen den 13/5 1960

Strandlien Borettslag
Bjarne Låmar

Undertegnede bekrefter herved at

Bjarne Låmar

her underskrevet festekontrakten i mitt/vårt nærvær og at de er over 21 år.

Bergen den 13/5 1960

Einar Blaaup

.....
o.r.sakfører

.....

1 vedlegg



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gyldenprisveien 45
5056 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sander Keilen

Oppdragsnummer:

Telefon: 908 60 736
E-post: Sander.benjamin.olsnes.keilen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre