



aktiv.

Gyldenprisveien 16K, 5056 BERGEN

**Ny & påkostet leil. over 2 plan. 2
sov & 2 stuer. Stor markterasse &
felles takterasse. TEK 17. Kort vei
til "alt"!**



Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 990 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 6 991 350,-
Felleskostn.: Kr 4 133,-
Selger: Høyegården Holding AS
Jon Olav Hatlegjerde

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 90.4/95.4 kvm
Tomtstr.: 2908 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 158, bnr. 797
Andelsnr.: 18
Oppdragsnr.: 1505250184

Et godt sted å bo!

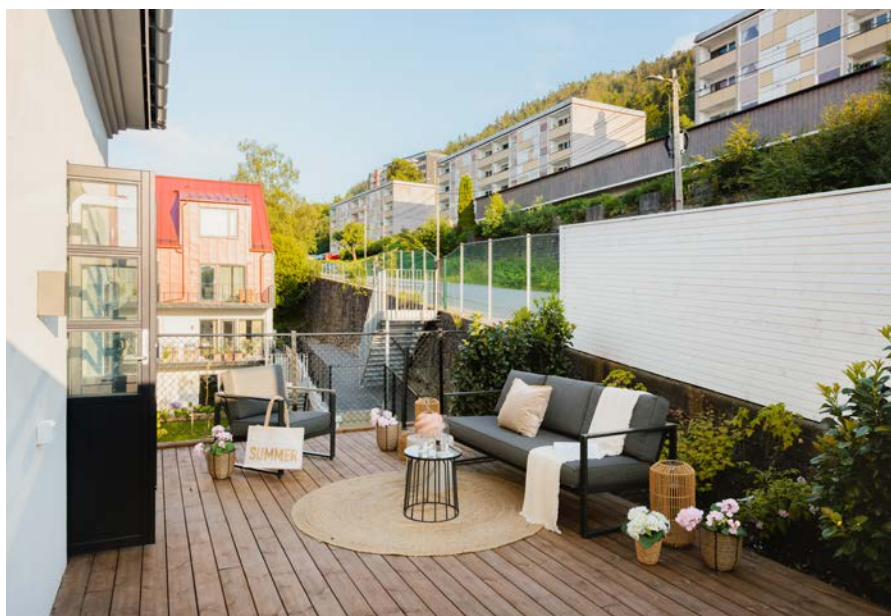
Aktiv Eiendomsmegling v/Sigbjørn Helland har den store gleden av å presentere Gyldenprisveien 16K.

Dette er en helt ny og moderne leilighet over to etasjer, med gjennomgående høy standard. Leiligheten har to soverom, to bad og er helt ubebodd. Den kan blant annet by på to stuer, dype vinduskarmer, en romslig og usjenert uteplass samt et stilrent HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer. Det er også tilgang til en stor felles takterrasse, og det er mulighet for kjøp av garasjeplass. Beliggenheten er sentral, med kort vei til alt av servicetilbud og fasiliteter. Denne må oppleves!

Kort fortalt:

Ingen forkjøpsrett, dokumentavgift eller fellesgjeld
God takhøyde og store vindusflater
Fine uteområder
Kort vei til Bergen sentrum

Velkommen på visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	28
Nabolagsprofil	73
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90.4 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 95.4 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m²

2. etasje

BRA-i: 50.3 m²

3. etasje

BRA-i: 40.1 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

20 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2908 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet med kort vei til alt av fasiliteter og servicetilbud. Innen få minutters gange finner du blant annet dagligvarebutikker som SPAR Karensfryd, Kiwi Damsgårdssundet og Rema 1000 Viken. Om du ikke ønsker å

lage middag selv, har området gjennomgått stor utvikling de siste årene og byr nå på et godt utvalg av hyggelige spisesteder i gangavstand.

Nærmeste busstopp, Lien Nord, ligger kun 80 meter unna, og tar deg raskt mot sentrum. Du finner også Gyldenprisveien busstopp bare fem minutters gange unna, med avganger i retning Solheimsviken.

Med bil tar det under fem minutter til Bergen sentrum og cirka 18 minutter til Bergen lufthavn Flesland. Bergen sentrum, med sitt brede utvalg av butikker, restauranter og kulturopplevelser, ligger kun en 15 minutters spasertur eller en kort busstur unna. Det er også enkel tilgang til Laksevåg senter, som tilbyr dagligvare, apotek, vinmonopol, sportsbutikk og frisør – alt samlet på ett sted.

For den som liker å trene innendørs, finnes det flere gode treningsalternativer i området. Evo Damsgårdssundet ligger kun få minutters gange fra leiligheten, og SATS finner du i Damsgårdsveien. Det er også kort vei til Studentsenteret, som har både treningssenter, svømmehall og flerbrukshaller.

Boligen ligger i nærheten av flere arbeidsplasser og utdanningsinstitusjoner. Det er kort vei til BI på Møhlenpris og til de ulike fakultetene til Universitetet i Bergen på Nygårdshøyden. Gode kollektivtilbud gjør det også enkelt å komme seg til andre deler av byen.

Barnehage og barneskole ligger i gangavstand – innenfor 10 minutter til fots. Nærmeste videregående skole er kun 20 minutters gange unna, noe som gjør området attraktivt også for familier.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Byggemåte

Bygget er ferdigstilt og er oppført hovedsakelig i betong og stål. Fasadeveggene er utført som isolerte stendervegger av tre med dampsperre, mineralull og vindsperre. Byggegroppen er etablert i oppfylt sprengstein. Det nye bygget har båndtekket tak. Innvendige skillevegger er bygget i tre/stål og kledd med gipsplater. Våtrom er levert i henhold til TEK17.

Boligene i det nye bygget er oppført i tråd med byggteknisk forskrift (TEK17). Forskriften stiller krav til tiltak innenfor alle vesentlige områder, som visuell kvalitet, universell utforming, sikkerhet mot naturpåkjenninger, uteareal, ytre miljø, konstruksjonssikkerhet, brannsikkerhet, planløsning, innemiljø, helse og energi.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2025

Hvor lenge har du eid boligen?

0 år, 0 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei

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

Ja, kun av faglært

Hele gården har blitt rehabilitert av Backer som en totalentreprise.

Arbeid utført av Backe AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Er arbeidet byggemeldt?

Ja

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

Ja, kun av faglært

Totalentreprise

Arbeid utført av Backe AS

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

Ja, kun av faglært

Totalentreprise

Arbeid utført av Backe AS

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

Ja

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

Ja

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

Ja, kun av faglært

Totalentreprise

Arbeid utført av Backe AS

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

Ja

Ifbm utvikling av området har gjennomført reguleringsendring til dagens bruk.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Godkjent hos Bergen kommune.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Venter på ferdigattest. Brukstillatelse foreligger.

Leiligheten har aldri vært bebodd. Dette er en del av en større utbygging som er utført på totalentreprise av Backe AS.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. og 3 etasje i Villa Høye 2 og inneholder: entrè, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning i 1.etasje. I 2.etasje finner man loftstue, bad og soverom. Utgang til terrasse på ca 20.kvm fra stue/kjøkken.

Standard

1.et.

Entré: Velkommen inn! Her blir vi møtt av en lys og innbydende entre. Her får du et umiddelbart inntrykk av boligens moderne standard. Det er god plass til garderobeskap, skohylle eller knagger til å henge opp yttertøy. For ytterligere oppbevaring, har leiligheten en ekstern sportsbod.

Stue og kjøkken: Videre inn i leiligheten kommer vi til stue og kjøkken i åpen løsning. Store vindusflater med dype karmen slipper inn mye dagslys og gir en luftig romfølelse. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og er lett å møblere. Veggene er malt i gjennomgående lyse og behaglige farger. Gjennomgående for hele leiligheten (foruten bad) er et flott 1-stavs hvitmattlakkert parkett.

Fra stuen er det utgang til en markterrasse med plass til utemøbler, grill og beplantning. Terrassen har gode solforhold og egner seg godt for varme dager.

Moderne kjøkkeninnredning fra HTH i fargen "lys mokka". Kjøkkenet har rikelig skap-

og benkeplass, som gir gode arbeids- og oppbevaringsmuligheter. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp samt kjøl- og fryseskap, for en praktisk og stilren helhet.

Soverom: I første etasje finner vi et soverom med god plass til å innredes med både dobbeltseng, nattbord og en garderobeløsning.

Bad: Bad er helfliset i en nøytral lys farge i størrelse 30*60cm /10*10cm i dusjssone og har et lyst baderomsmøbel for å skape et harmonisk uttrykk. På badene er det 90x90 dusjvegger, dusjarmatur, servantarmatur, downlights i tak, baderomsmøbel med speil, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Baderomsmøblene er fra Viking Bad.

2.et.

Loftsstue: I andre etasje venter en lys og luftig loftsstue, et perfekt rom for avslapning eller underholdning. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og en flott utsikt, som gjør dette til et ekstra trivelig oppholdsrom.

Soverom: Soverommet er lyst og romslig, med god plass til seng, nattbord og garderobeløsning.

Bad: Badet har varmekabler i gulvet og inneholder servant med skuffer under, dusjhjørne samt vegghengt toalett.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Inkludert i felleskostnader.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene i Villa Høye.

Det er mulighet for særskilt kjøp av parkeringsplass i 1.plan. Pris pr parkeringsplass kr. 400 000,-. Det vil for kjøpere av p-plasser tilkomme dokumentavgift på 2,5% av kjøpesum for p-plass, kr. 10.000,-.

Tildeling av parkeringsplasser ved kjøp, blir fordelt av utbygger.

Det leveres 1 portåpner pr parkeringsplass

Det etableres 2 stk. HC-plasser i parkeringsplanet

El-bil lader vil være kundetilvalg.

Garasje plassene vil organiseres som et realsameie. Realsameiet består av eiendommen gnr 158 bnr 797 snr 34 i Bergen kommune. Seksjonen omfatter parkeringsanlegget som består av 11 parkeringsplasser som hver representerer 1/11 av næringsseksjonen.

Dersom kjøpere av andeler i borettslaget kjøper P-plass vil retten til P-plass sikres ved overskjøtning at 1/11 av snr.34 til den seksjonen som kjøper borettsandel utgjør.

Rettigheten til P-plass kan ikke avhendes separat, og kan kun overdras sammen med boligen eller til andre seksjoner i sameiet.

Eiere av andel i garasje seksjonen må, på lik linje med andre seksjonseiere, svare for sin forholdsmessige andel av sameiets fellesutgifter, samt parkeringsseksjonenes andel av eiendomsskatt og kommunale avgifter.

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

Det er ikke innhentet tilstandsrapport. Informasjon er hentet fra utbygger.

Lenke: <https://hoyegaarden.no/leiligheter/leilighet-c5/>

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra utbygger. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor

adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad og varmekonvektor i hver etasje.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 607 157

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 6 428 628

Formuesverdi sekundær år

2024

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 2024. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

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

Fellesbyggforsikring

Strøm til fellesarealene

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Drift og vedlikehold av fellesinstallasjoner

Internett og TV (basispakke)

Tjenester tilknyttet vaktmester, renhold og øvrige driftskostnad

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 133

Borettslaget

Borettslagsnavn

Høyegården Borettslag

Organisasjonsnummer

932274957

Andelsnummer

18

Om borettslaget

Styreleder: Victoria Valentin Nielsen

Styrets e-post: hoyegarden.borettslag@mittbob.no

Villa Høye 1 og 2 består av 19 leiligheter. Disse byggene sammen er et eget borettslag.

Sikringsordning fellesgjeld

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget har ikke sikringsordning.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med alminnelig dyrehold i borettslaget dersom det ikke er til ulempe for de andre beboerne i bygget. Alt dyrehold skal godkjennes av styret gjennom skriftlig søknad. Dyreholdet kan ikke nektes uten saklig grunn.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 158, bruksnummer 797 i Bergen kommune. Andelsnr. 18 i Høyegården Borettslag med orgnr. 932274957

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/158/797:

16.03.1910 - Dokumentnr: 900040 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:158 Bnr:802

01.01.2020 - Dokumentnr: 426893 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:158 Bnr:797

19.11.2024 - Dokumentnr: 2262342 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 32/1156

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 47/1156
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/1156
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 27/1156
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 26/1156
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 24/1156
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/1156
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/1156
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16/1156
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1156
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 17/1156
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1156
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1156
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/1156
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 23/1156
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 17/1156
Snr: 17

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1156
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 19/1156
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 17/1156
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/1156
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 17/1156
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/1156
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/1156
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/1156
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/1156
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/1156
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 24/1156
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/1156
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 29/1156
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 24/1156
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 22/1156

Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/1156
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 26/1156
Snr: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 26/1156
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2020 - Dokumentnr: 3125192 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:800

05.10.2020 - Dokumentnr: 3125192 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:800
Bestemmelse om renovasjonsløsning

05.10.2020 - Dokumentnr: 3125192 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:800

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse vedrørende nybygg og bruksendring mm datert 16.06.2026. Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 01.09.2025 jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett og vann via private stikkledninger. Adkomst til prosjektet skjer via kommunal vei ifølge Bergen kommune.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i henhold til reguleringsplan er avsatt til boligbebyggelse - blokkbebyggelse. Eiendommen ligger i ytre fortettingssone.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 64130000

Plannavn: ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 797 MFL., GYLDENPRIS - HØYEGÅRDEN

Ikrafttrådt: 20.10.2020

Dekningsgrad: 100,0 %

Reguleringsformål:

PlanID: 64130000

Reguleringsformål: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

Dekningsgrad: 92,8 %

PlanID: 64130000

Reguleringsformål: 2014 - Gatetun/gågate

Dekningsgrad: 7,2 %

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 71330000

Plannavn: ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN,
SYKKELTILTAK

Dekningsgrad: 0,6 %

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Arealstatus: 2 - Framtidig

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner:

PlanID: 64130000

Sonetype: 570 - Bevaring kulturmiljø

Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpAngittHensynSone

Beskrivelse: Solheim

Dekningsgrad: 99,6 %

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpFareSone

Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone

Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpFareSone

Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred

Dekningsgrad: 57,7 %

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 75,0 %

Kommunedelplan(er)

PlanID: 17330000

Plannavn: ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommunedelplan

Arealformål: 132 - kontor

Dekningsgrad: 100%

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID: 71470000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 5080000

Plannavn: ÅRSTAD/LAKSEVÅG. ØVRE GYLDENPRIS VEI 1X

Planstatus: 3

PlanID: 10980000

Plannavn: ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING FRA BLEKENBERG TIL
GYLDENPRIS

Planstatus: 3

PlanID: 3380000

Plannavn: LAKSEVÅG/ÅRSTAD. KARENSFRYD - FRYDENBØ - GYLDENPRIS

Planstatus: 3

PlanID: 11190000

Plannavn: ÅRSTAD. GYLDENPRIS - STRANDEN, TOMTER FOR OFFENTLIG FORMÅL

Planstatus: 3

Saksnr: 202412318

PlanID: 11190100

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

Planstatus: 3

Saksnr: 200018669

PlanID: 10980100

Plannavn: ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, ENDRET REGULERINGSPLAN

Planstatus: 3

PlanID: 11480000

Plannavn: ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS

Planstatus: 3

Saksnr: 202412318

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Det er diverse godkjente bygg innenfor planområdet samt på tiliggende eiendommer.

Området og nærområdet har vært under stor utvikling og fornying.

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 grenseverdiene 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.

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. Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

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

6 990 000 (Prisantydning)

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)

6 991 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 999 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 002 050 (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

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 kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. 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: 45 000,-
Grunnpakke: 15 000,-
Markedspakke: 20 000,-
Oppgjørshonorar: 8 000,-
Tilretteleggingsgebyr: 12 000,-

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

02.07.2025

PLANTEGNING

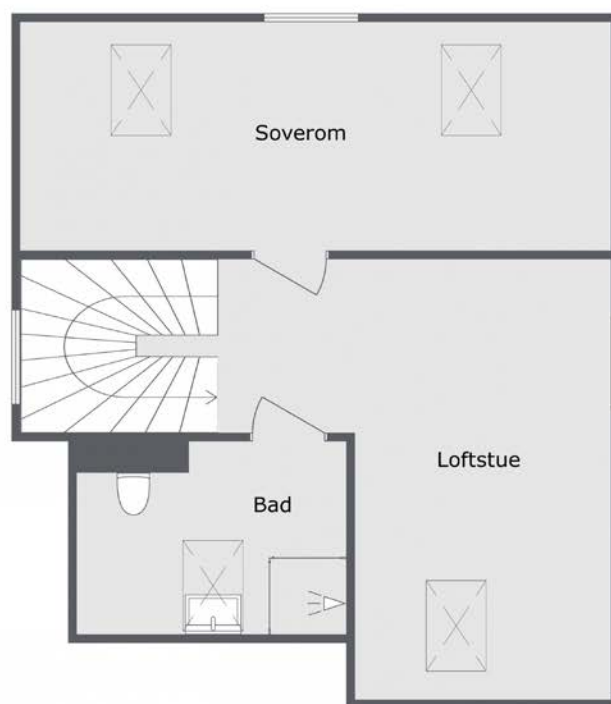


1. Etasje

Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme.

FOTOGRAF
ALEXANDER COPPO

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



2. Etasje

Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme.

FOTOGRAF
ALEXANDER COPPO

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250184	

Selger 1 navn
Jon Olav Hatlegjerde

Gateadresse	
Gyldenprisveien 16K	

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1505250184

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele gården har blitt rehabilitert av Backer som en totalentreprise.
Arbeid utført av	Backe AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Se over
-------------	---------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Se over
-------------	---------

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalentreprise
Arbeid utført av	Backe AS

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalentreprise
Arbeid utført av	Backe AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Utført etterkontroll av elektrisk anlegg.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505250184

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalentreprise
Arbeid utført av	Backe AS

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

Beskrivelse

lfbm utvikling av området har gjennomført reguleringsendring til dagens bruk.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent hos Bergen kommune.

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

Beskrivelse

Venter på ferdigattest. Brukstillatelse foreligger.

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Leiligheten har aldri vært bebodd. Dette er en del av en større utbygging som er utført på totalentreprise av Backe AS.

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: 1505250184

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Olav Hatlegjerde	ce46b4d7a07b458384e9 d25e296d28d6f8171358	16.06.2025 11:37:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250184

- 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 HØYEGÅRDEN BORETTSLAG

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Høyegården Borettslag. Lagets forretningskontor er i Bergen kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler og eiendom

Borettslaget består av 19 andeler, pålydende kr 5 000. Borettslaget vil eie snr 15-33 i eiendommen gnr 158 bnr 797 i Bergen kommune. Hver borettsandel utgjør en seksjon i Høyegården boligsameie. Den enkelte seksjon/borettsandel består av en hoveddel og en eller flere seksjonerte tilleggsdeler.

Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfoellesskaploven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret i Høyegården boligsameie kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er tillatt med alminnelig dyrehold i borettslaget dersom det ikke er til ulempe for de andre beboerne i bygget. Alt dyrehold skal godkjennes av styret gjennom skriftlig søknad. Dyreholdet kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Andelseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Andelseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

Andelseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Andelseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager andelseieren skade i bruksenheten som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget har ingen vedlikeholdsplikt da plikten til å holde bygninger og eiendommen ellers i for-svarlig stand ligger Høyegården boligsameie.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av ut-vendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet i eierseksjonssameiet. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av sty-ret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til

bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret i Høyegården boligsameie før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er borettslagets forholdsmessige andel av boligsameiets kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer og administrasjonskostnader med mer. Fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

Felleskostnader er videre borettslagets egne kostnader til forretningsførsel og revisjon, samt skatter og offentlige avgifter.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansierungsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal 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.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være til stede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minimum 3 og maksimum 6 medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers 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

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimeelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I Høyegården Borettslag

Dato: Onsdag 11.06.2025 **kl:** 18:00

Sted: «Søylehallen» Gyldenprisveien 16.

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Sted, «Søylehallen» Gyldenprisveien 16.

Borettslag

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, Borettslag,

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Godkjenning av dagsorden

2. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

- Dette blir ettersendt så snart som mulig innen møtet.

3. Andre/Innkomne saker

- Vedta husordensregler. Se vedlegg.
- Vedta føringer for utvendige installasjoner. Eks. Varmepumpe, vifte, solskjerming m.m. Se vedlegg.

STYRET I HØYEGÅRDEN BORETTSLAG



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

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

Til generalforsamlingen i Høyegården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 avviklet.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: 1FOLQ-073NA-C2PTC-H796W-FDIWY-LRNPV



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-06-05 20:03:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1FOLQ-073NA-C2PTC-H796W-FDIWY-LRNPV

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillits tjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



Årsregnskap 2024

Høyegården Borettslag

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Org.nr.: 932 274 957

Dokumentet er elektronisk signert

RESULTATREGNSKAP				
HØYEGÅRDEN BORETTSLAG				
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023	
Annen driftsinntekt		34 604	512 860	
Sum driftsinntekter		34 604	512 860	
Annen driftskostnad		214 306	992 882	
Sum driftskostnader		214 306	992 882	
Driftsresultat		-179 702	-480 021	
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER				
Annen renteinntekt		169	3 048	
Annen finansinntekt		5 288	3 335	
Annen rentekostnad		7 506	87 377	
Resultat av finansposter		-2 049	-80 994	
Resultat før skattekostnad		-181 752	-561 016	
Skattekostnad på resultat	1	-39 986	-123 424	
Årsresultat	2	-141 766	-437 592	
OVERFØRINGER				
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		436 137	0	
Overført fra annen innskutt egenkapital		577 903	0	
Overført til udekket tap		0	437 592	
Sum overføringer	2	-141 766	-437 592	

BALANSE			
HØYEGÅRDEN BORETTSLAG			
EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	87 765 752	47 715 362
Sum varige driftsmidler		87 765 752	47 715 362
Sum anleggsmidler		87 765 752	47 715 362
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		34 604	17 000
Andre kortsiktige fordringer		20 869	345 167
Konsernfordringer		0	740 901
Krav på innbetaling av aksjekapital		0	95 000
Sum fordringer		55 473	1 198 068
Bankinnskudd, kontanter o.l.		138 391	43 564
Sum omløpsmidler		193 864	1 241 632
Sum eiendeler		87 959 616	48 956 994
HØYEGÅRDEN BORETTSLAG		SIDE 3	

BALANSE			
HØYEGÅRDEN BORETTSLAG			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital		95 000	95 000
Annen innskutt egenkapital		0	577 903
Sum innskutt egenkapital		95 000	672 903
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-1 454	-437 592
Sum opptjent egenkapital		-1 454	-437 592
Sum egenkapital	2	93 546	235 311
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	1	245 782	285 768
Sum avsetning for forpliktelser		245 782	285 768
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	4	87 582 648	46 735 388
Sum annen langsiktig gjeld		87 582 648	46 735 388
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		28 891	350 437
Konserngjeld		0	1 350 089
Annen kortsiktig gjeld		8 750	0
Sum kortsiktig gjeld		37 641	1 700 527
Sum gjeld		87 866 071	48 721 683
Sum egenkapital og gjeld		87 959 616	48 956 994
Bergen Styret i Høyegården Borettslag			
Victoria Valentin Nielsen styreleder	Bjørn Trygve Johannessen styremedlem	Kristine Fossbakk styremedlem	
HØYEGÅRDEN BORETTSLAG		SIDE 4	

Dokumentet er elektronisk signert

Regnskapsprinsipper

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

Note 1 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Skatt på mottatt konsernbidrag	0	-162 998
Endring i utsatt skatt	-39 986	39 575
Skattekostnad ordinært resultat	-39 986	-123 423
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-181 752	-561 016
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-68 105	-85 132
Mottatt konsernbidrag	0	740 901
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-94 754
Skattepliktig inntekt	-249 857	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-162 998
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	162 998
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	1 639 470	1 639 471	0
Gevinst – og tapskonto	-272 422	-340 527	-68 105
Sum	1 367 049	1 298 944	-68 105
Akkumulert fremførbart underskudd	-249 857	0	249 857
Grunnlag for utsatt skatt	1 117 192	1 298 944	181 752
Utsatt skatt (22 %)	245 782	285 768	39 985

Note 2 Egenkapital

	Andelskapital	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	95 000	577 903	-437 592	235 311
Årets resultat			-141 766	-141 766
Overført innskutt kapital		-577 903	577 903	0
Pr. 31.12.2024	95 000	0	-1 454	93 546

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	47 715 362	47 715 362
Tilganger	40 050 391	40 050 391
Anskaffelseskost 31.12.2024	87 765 753	87 765 753
Bokført verdi 31.12.2024	87 765 753	87 765 753
Økonomisk levetid	Ingen avskrivninger	

Eiendommen er Gyldenprisveien 16, gnr 158 bnr 797, seksjon 15-33, i Bergen Kommune. Det er ikke foretatt avskrivninger da utrangeringsverdi vurderes å være høyere enn bokført verdi.

Note 4 Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	87 582 648	46 735 388
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	87 765 752	47 715 362

Note 5 Godtgjørelser

Høyegården Borettslag har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 6 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	-458 895	0
Endring i disponible midler		
Endring anleggsmidler	-40 050 391	-47 715 362
Endring borettsinnskudd	40 847 260	46 735 388
Periodens resultat	-141 766	-437 591
Endring utsatt skatt	-39 986	285 767
Endring andelskapital	0	95 000
Endring annen innskutt egenkapital	0	577 903
Årets endring i disponible midler	615 117	-458 895
Disponible midler pr. 31.12	156 222	-458 895
Spesifikasjon av disponible midler	2024	2023
Omløpsmidler	193 864	1 241 632
Kortsiktig gjeld	37 641	1 700 527
Disponible midler pr. 31.12	156 223	-458 895

Årsregnskap

Name Date
Fossbakk, Kristine **2025-06-05**

Identification

 **bankID** Fossbakk, Kristine

Name Date
Johannessen, Bjørn Trygve **2025-06-03**

Identification

 **bankID** Johannessen, Bjørn Trygve

Name Date
Nielsen, Victoria Valentin **2025-06-03**

Identification

 **bankID** Nielsen, Victoria Valentin



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

HUSORDENSREGLER FOR HØYEGÅRDEN BRL

Vedtas på møte 11. juni 2025

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

2. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser/system er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

3. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.
- Søndag/helligdag skal det ikke utføres arbeid som medfører bråk/støy

4. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellessarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

5. Parkering

Biler/motorsykler/sykler/el-sparkesykler skal ikke parkeres på fellesområdet

6. Endring av ordensregler

Årsmøtet/GF vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Retningslinjer for diverse utvendige installasjoner. Eks. Varmepumpe, vifte, solskjerming m.m

Vedtas på generalforsamling 11. juni 2025

Varmepumpe

- Styret kan utarbeide retningslinjer som handler om for eksempel hvor på veggen varmepumper skal festes, hvordan rørene skal føres, hvor kondensvannet skal, hvilke modeller man kan velge mellom for minst mulig støy og så videre.
- Den som monterer varmepumpen tar kostnadene for vedlikehold, den må fjernes for beboerens egen regning dersom fasaden skal rehabiliteres, og den som monterer pumpen tar ansvar for skader på fasaden når pumpen fjernes.

Utgangspunktet er at man trenger styrets tillatelse, og dette får man ved å søke. Behovet for og måten den installeres på, er avgjørende.

Styret vurderer søknader basert på bla. Disse vilkårene:

- Hvordan montering skal utføres
- Plassering av utedelen
- Krav til vedlikeholds- og serviceansvar
- Estetikk
- Støy- og vibrasjon

Sjekkliste som danner grunnlaget for en eventuell avtale mellom beboer og styret:

- Er søknad om installasjon av varmepumpe godkjent av styret før installasjon?
Søknaden skal inneholde forslag til hvor varmepumpen plasseres, angi type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå.
- Er varmepumpen tilpasset norske forhold?

- Er installatør og firma f-gass-sertifisert?
- Er det gjennomført befaring hjemme hos beboer? Under befaringen skal leverandøren av varmepumpen anbefale type varmepumpe og hvor utedelen bør plasseres.
- Er varmepumpen riktig dimensjonert i forhold til beboerens areal?
- Er planlagt montering av varmepumpen korrekt?
- Varmepumpens utedel skal i utgangspunktet monteres på grunnmur for å redusere mulig vibrasjon.
- Varmepumpen må aldri monteres direkte på trevegger som deles med naboer.
- Utedeler bør monteres i god avstand fra naboers soveromsvindu, og alltid minst ½ meter over bakken.
- Utedeler må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.
- Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel.
- Alle rør på yttervegg må legges i rørkanaler.
- Skal beboer montere et varmepumpehus over utedelen? Det bør i så fall være samme type som andre varmepumpehus i borettslaget/sameiet.
- Har beboer tegnet serviceavtale? Det sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca. 2 års intervall.
- Beboer er ansvarlig for vedlikeholdskostnader.
- Hvis varmepumpen fjernes, har beboer ansvar for å utbedre eventuelle inngrep på bygningen.
- Hvis beboeren selger sin enhet, må kjøper gjøres kjent med avtalen om varmepumpen.

KILDE: Norsk Varmepumpeforening

Solskjerming

- Styret kan utarbeide retningslinjer som omhandler montering, estetikk og funksjon.
- Den som monterer eventuell solskjerming etc. tar kostnadene for vedlikehold. Den må fjernes for beboerens egen regning dersom fasaden skal rehabiliteres, og den som monterer tar ansvar for skader på fasaden når den fjernes.
- Utgangspunktet er at man trenger styrets tillatelse, og dette får man ved å søke. Behovet for og måten det installeres på, er avgjørende.

Styret vurderer søknader basert på bla. Disse vilkårene:

- Hvordan montering skal utføres
- Plassering
- Estetikk

Utvendig solskjerming innebærer bla. Terassemarkiser, vindusmarkiser, screens, pergola og lignende.

- Beboer må ta hensyn til hvordan den eventuelle løsningen skal vedlikeholdes og rengjøres. Og om den er utsatt for vind og vær, må det tas hensyn til dersom dette kan forårsake skade på fasaden eller andre ting rundt.
- Fargen på løsningen skal være sort/mørkgrå og i stil med tilsvarende løsninger på eiendommen.
- Farge på profiler: Sort - RAL 9005. Og på duken: Mørkgrå/Sort



Eksempel.

Sjekkliste som danner grunnlaget for en eventuell avtale mellom beboer og styret:

- Er søknad om installasjon godkjent av styret før installasjon? Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angi modell og utførelse.
- Er det tatt hensyn til værforhold og risiko for skade på fasade som følge av situasjoner hvor solskjermingen har vært utsatt for hardt vær.
- Er planlagt montering av løsningen korrekt?
- Er det til sjenanse for naboer?
- Beboer er ansvarlig for vedlikeholdskostnader.
- Hvis løsningen fjernes, har beboer ansvar for å utbedre eventuelle inngrep på bygningen.
- Hvis beboeren selger sin enhet, må kjøper gjøres kjent med avtalen med styret.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

I Høyegården Borettslag.

Sted: Søylehallen, Gyldenprisveien 16

Dato: 11.06.2025

Møtet ble åpnet av: Victoria Valentin

Til stede fra styret: Bjørn, Victoria og Kristine

Til stede fra BOB: Ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkallingen ble godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	11
+ Antall fullmakter:	0
= Antall stemmeberettigede:	11

Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Victoria Valentin

Vedtak: Vedtatt

c) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvar et hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Kristine Fossbakk

Vedtak: Vedtatt

d) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: To frivillige andelseiere

Vedtak: Siw Elin Iversen og Vebjørn Johannessen

e) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Vedtatt

2. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024 (ettersendes)

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Årsregnskapet vedtatt

3. Andre saker

a) Vedta husordensregler. Se vedlegg.

Vedtak (krever 2/3 flertall): 7 er 2/3 flertall

Stemmer for: 11 Stemmer imot: 0

b) Vedta føringer for utvendige installasjoner. Eks. Varmepumpe, vifte, solskjerming m.m. Se vedlegg.

Vedtak (krever 2/3 flertall): 7

Stemmer for: 11 Stemmer imot: 0

Underskrifter:

Møteleder

Victoria Valentin

Referent

Kristin Gossdal

Protokollunderskriver

Snubben Larsen

Protokollunderskriver

Vebjørn Johannessen

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/797/0/0
Utlistet 27. 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
260742496	Grunneiendom	0	Ja	2 907,6 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
64130000	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 797 MFL., GYLDENPRIS - HØYEGÅRDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.10.2020	201211827	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64130000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	92,8 %
64130000	2014 - Gatetun/gågate	7,2 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
64130000	570 - Bevaring kulturmiljø	100,0 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64130000	1 - Utforming	0,2 %

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.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71330000	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN, SYKKELTILTAK	202229074	0,6 %

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 Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Solheim	99,6 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	57,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	75,0 %

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	132 - Kontor	100,0 %
17330000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	< 0,1 % (0,1 m²)

Retningslinjeområder i kommunedelplan

PlanID	Retningslinjetype	Dekningsgrad
17330000	120 - Annen retningslinje	100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5080000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. ØVRE GYLDENPRIS VEI 1X	3	-
10980000	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING FRA BLEKENBERG TIL GYLDENPRIS	3	-
3380000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. KARENSFRYD - FRYDENBØ - GYLDENPRIS	3	-
11240000	30	BERGENHUS. PUDDEFJORDSBROEN VEI TIL FYLLINGSDALEN	4	-
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	4	-
130000	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, MELLOM BLEKENBERG OG GYLDENPRIS	4	-
11190000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS - STRANDEN, TOMTER FOR OFFENTLIG FORMÅL	3	202412318
11190100	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 606 OG 806, VIKEN, GYLDENPRISVEIEN	3	200018669
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	4	-
10980100	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, ENDRET REGULERINGSPLAN	3	-
11480000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	3	202412318
40230000	30	LAKSEVÅG. VEI OVER PUDDEFJORDENS VESTRE BROHODE TIL FYLLINGSDALEN	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 27. 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.

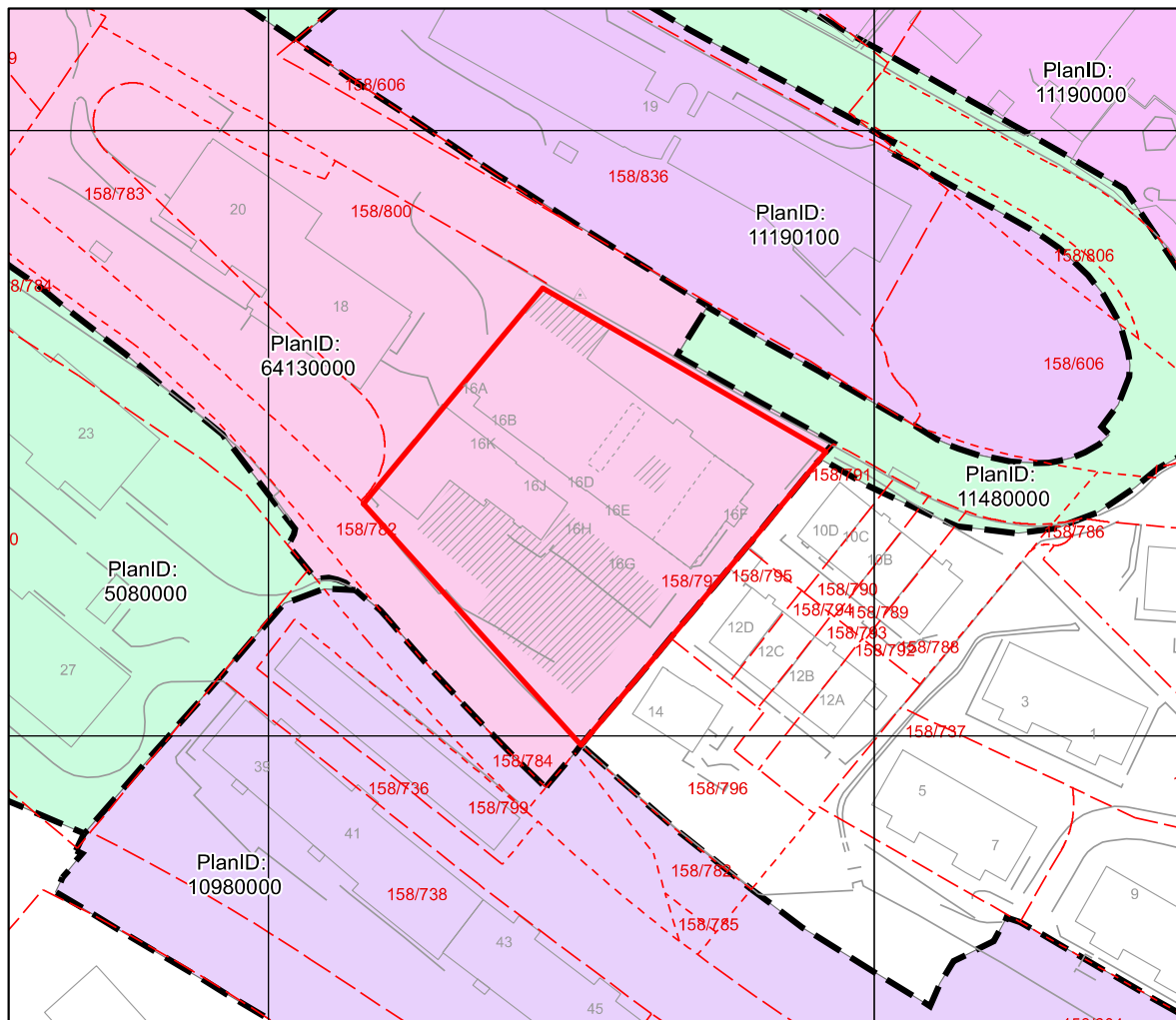
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

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



N

Adresse: Gyldenprisveien 16K m.fl.





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

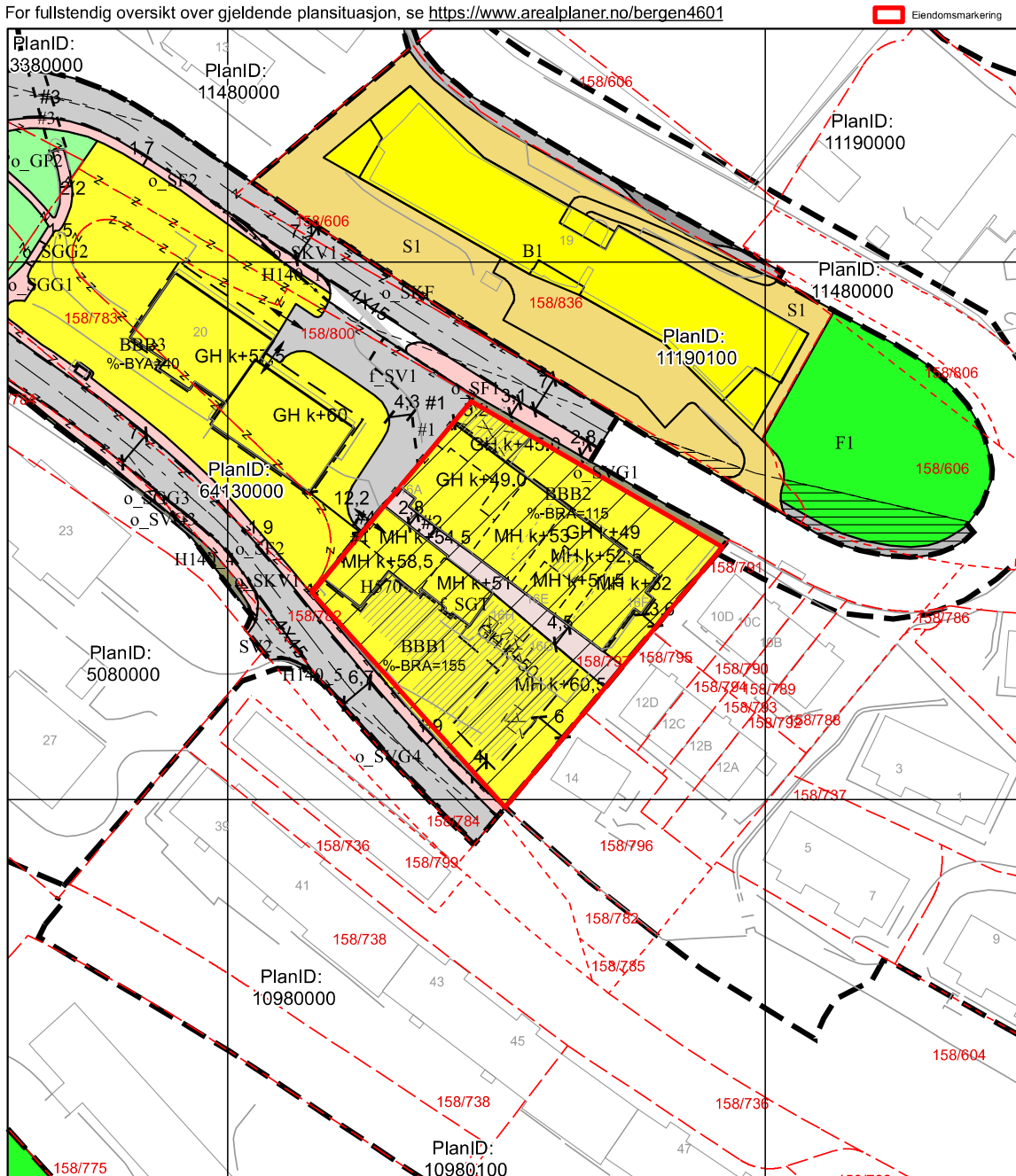
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000
Dato: 27.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 158/797/0/0
Adresse: Gyldenprisveien 16K m.fl.



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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

-  1242 - Avkjørsel
-  1273 - Regulert møneretning

Juridisklinje

-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1223 - Regulert kant kjørebane
-  1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

-  Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

-  640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Sikringsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Kjørevei
-  Gang- / sykkelveg
-  FRIMRÅDER
-  Annet friområde
-  Annet spesialområde

Arealformål PBL §12-5

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

-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

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

-  2010 - Veg
-  2011 - Kjøreveg
-  2012 - Gate med fortau
-  2014 - Gatetun
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal
-  2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3050 - Park



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 27.06.2025

Arealplan-ID: 65270000

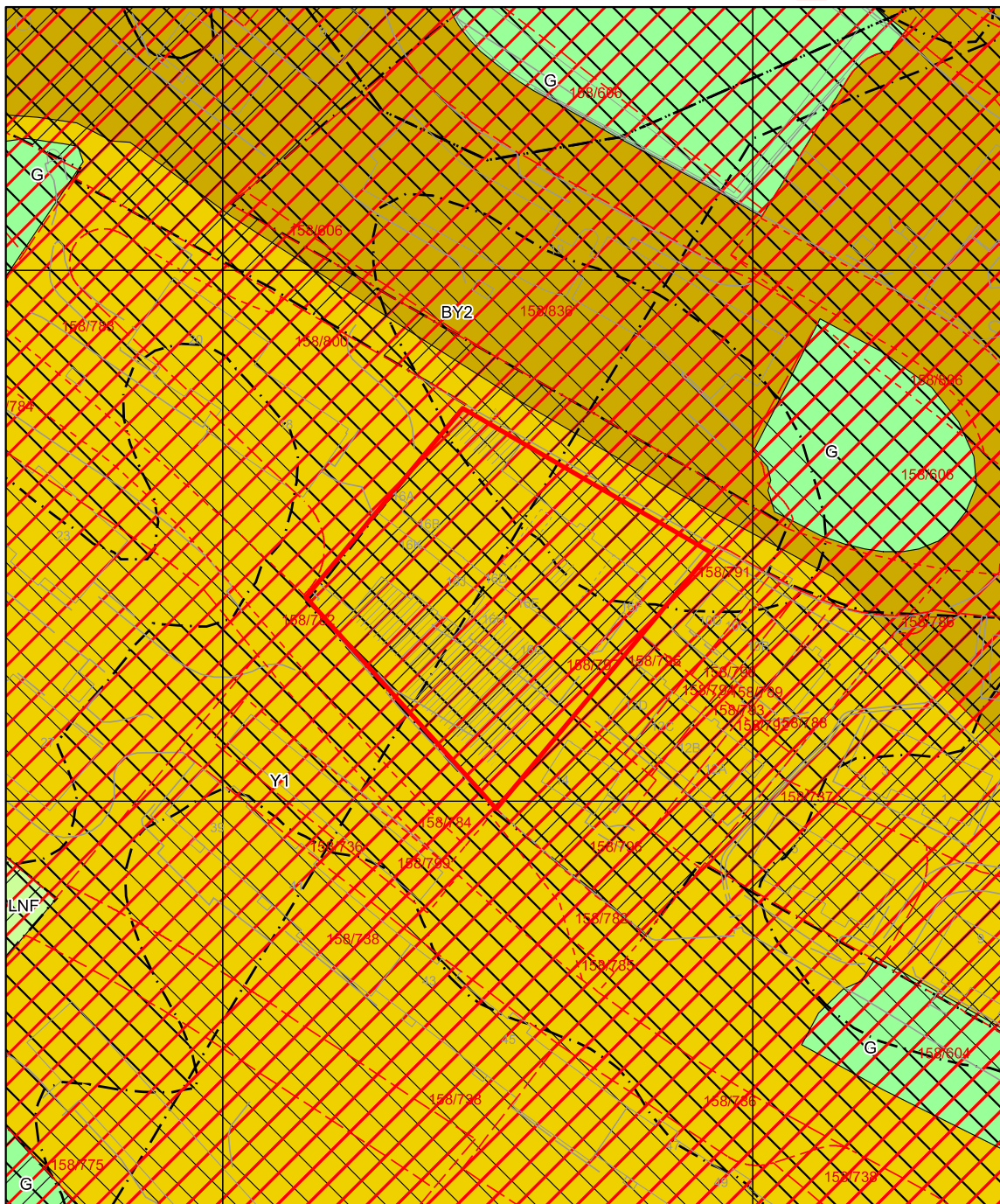
Gnr/Bnr/Fnr: 158/797/0/0

Adresse: Gyldenprisveien 16K m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

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



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 27.06.2025

Arealplan-ID: 17330000

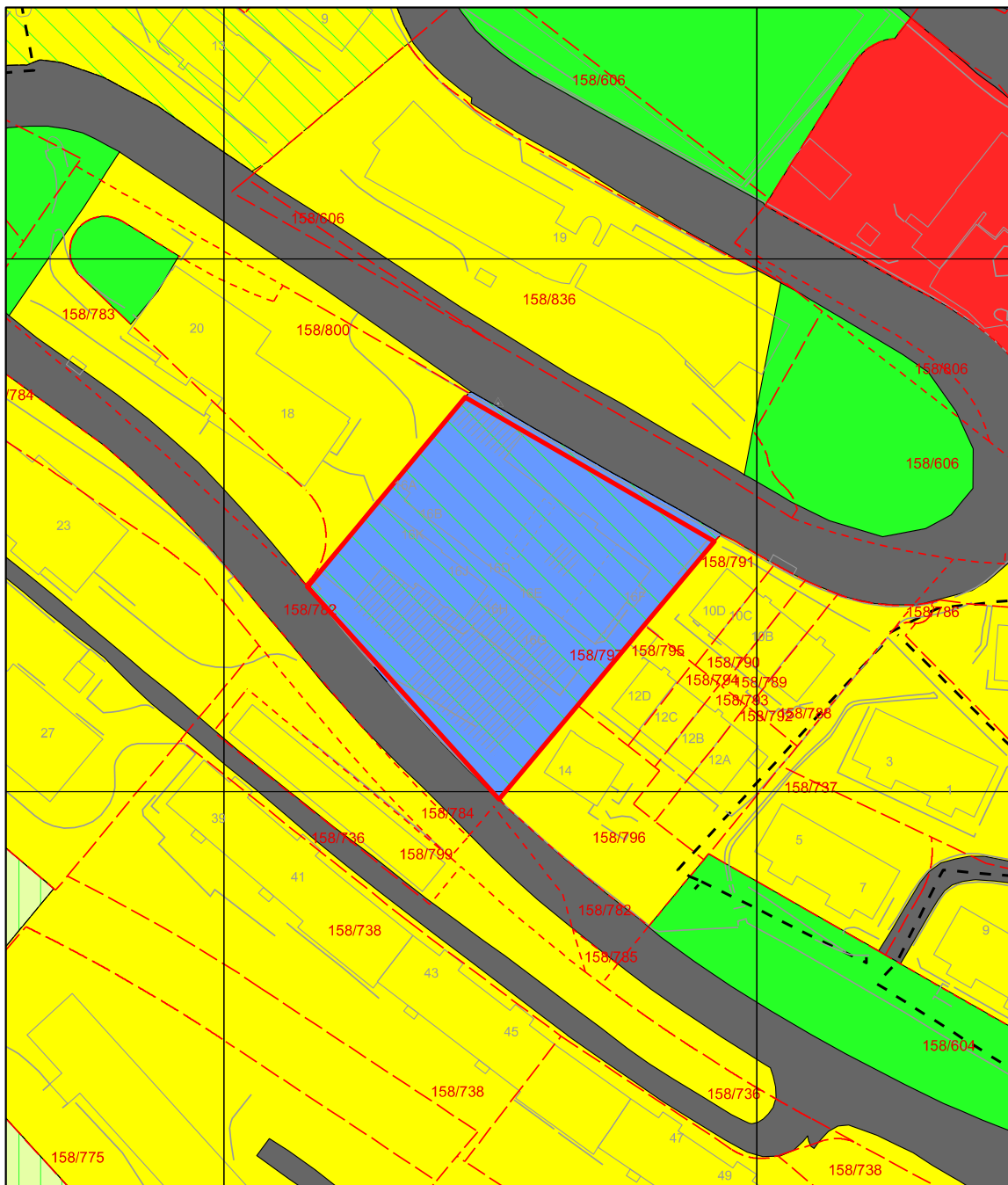
Gnr/Bnr/Fnr: 158/797/0/0

Adresse: Gyldenprisveien 16K m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Turveg

 Grense for retningslinjeområde

 Arealformålgrense

 LNF friluftsliv

 Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Kontor (N)

 Offentlig bebyggelse (N)

 Friområde (N)

 LNF-område (N)

 Vegareal (N)

Nabolagsprofil

Gyldenprisveien 16K - Nabolaget Strandlien/Solheimslie nord - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

Frydenbølien Linje 10, 85	2 min 0.2 km
Florida Linje 1	19 min 1.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	24 min 1.9 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 403 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	16 min 1.4 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Gimle Oppvekststun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	7 min 2.9 km
St. Paul gymnas 270 elever	19 min 1.6 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	19 min 1.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

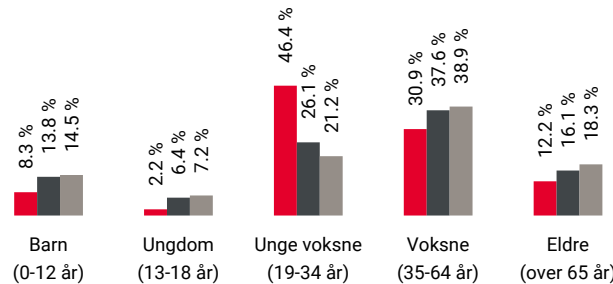
Bra 63/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gyldenpris barnehage (0-5 år) 97 barn	5 min 0.4 km
Damsgårdssundet barnehage (1-3 år) 7 barn	9 min 0.7 km
Solheimslie barnehage (0-5 år) 72 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Spar Karensfryd PostNord	5 min 0.4 km
Rema 1000 Gyldenpris PostNord	5 min 0.4 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

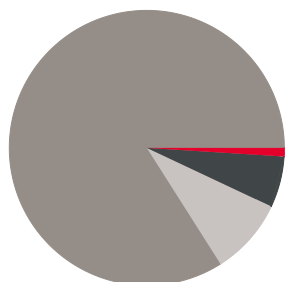
⚽ Gyldenpris kunstgress 5 min 🚶
Fotball 0.3 km

⚽ Munsterbekken ballplass 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

🏊 Feel24 Lien 4 min 🚶

🏊 EVO Damsgårdssundet 7 min 🚶

Boligmasse



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

«Det et rolig område nær byens sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Sundt

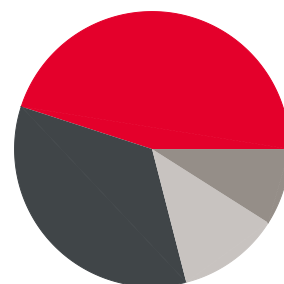
21 min 🚶



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



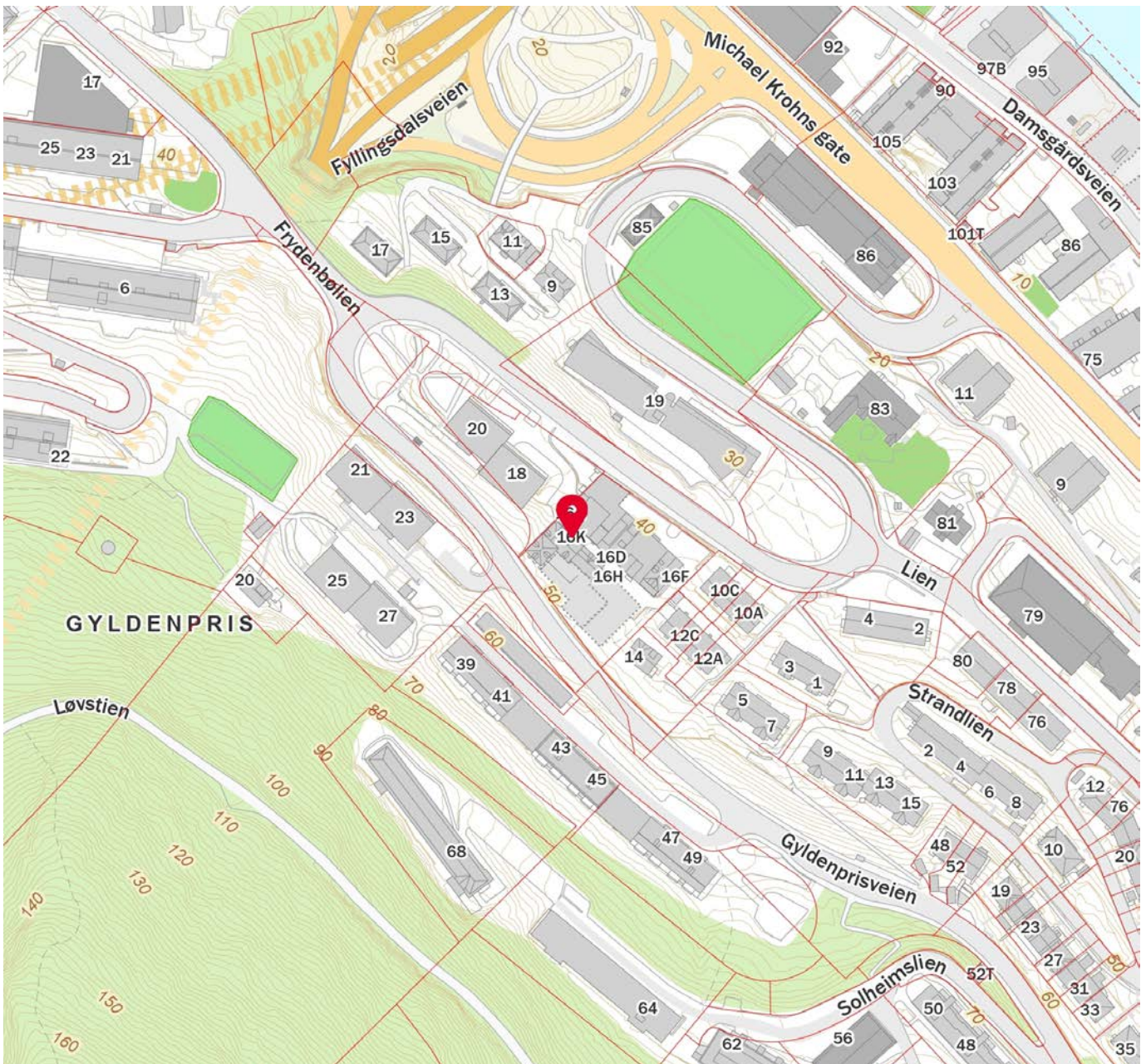
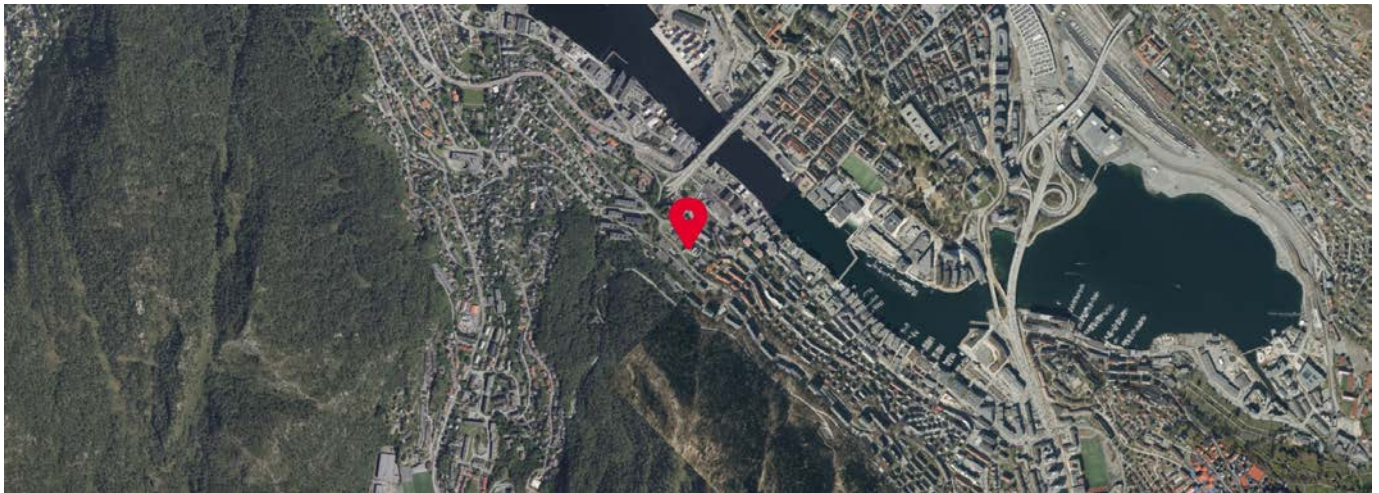
0%

60%

■ Strandlien/Solheimslie nord
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

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





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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 16K
5056 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

Telefon: 407 68 475
E-post: sigbjorn.helland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre