

Gyldenprisveien 27



Velkommen til

Gyldenprisveien 27



Salgsoppgaven produsert 17. mars 2025

Gyldenpris

Lekker 2-roms m. garasjeplass og el-lader! Utsiktsleilighet m. drømmebalkong. Ingen dok.avgift, mye inkl. i felleskostn.

Prisantydning	2 900 000,-
Fellesgjeld	152 016,-
Omkostninger	9 560,-
Totalpris	3 061 576,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 459,-
BRA-i	57 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1982

Megler	Kaisa Kvamme
Telefon	476 70 630
E-post	k.kvamme@nordvikbolig.no

Megler 2	Randi Horstad
Telefon	941 63 630
E-post	r.horstad@nordvikbolig.no




BKK



Kort fortalt

- Nydelig 2-roms med lekre kvaliteter. Få alle byens fasiliteter kort gange fra egen utgangsdør, samtidig som du bor i et rolig og stille område. Som kommende beboer får man nærhet til både fjord, fjell og by. Alt man trenger av daglige fasiliteter og servicetilbud ligger innen kort radius fra bygget.

- 12m² skjermet balkong med fantastisk utsikt over Bergen, Fløyen og Ulriken
- Mye inkl. i felleskostnadene, bla. grunnpakke tv/internett, kommunale avgifter og eiendomsskatt mm.
- 2 eksterne boder (2m² og 6m²)
- Garasjeplass med elbil-lader
- Ingen dokumentavgift! Lave kjøpsomkostninger

- 1 min gange til busstopp med hyppige avganger
- Gangavstand til bykjernen
- Nydelige turmuligheter i umiddelbar nærhet

- Entré, stue/kjøkken, soverom og bad + 2 boder

Arealer og innhold

BRA-i:	57 kvm
Totalt BRA:	57 kvm
TBA:	12 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong.

IMOTIV.NO

Gyldenprisveien 27



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.











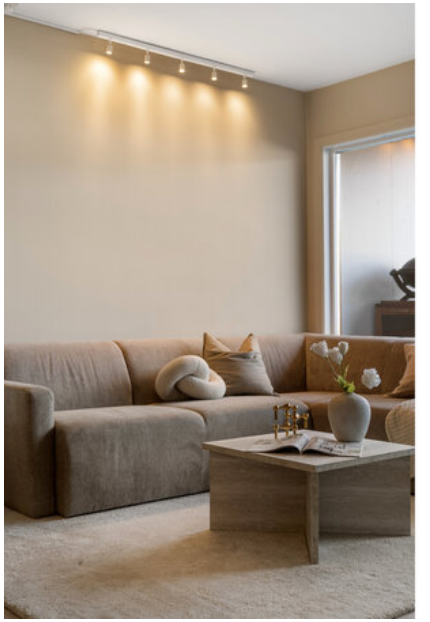


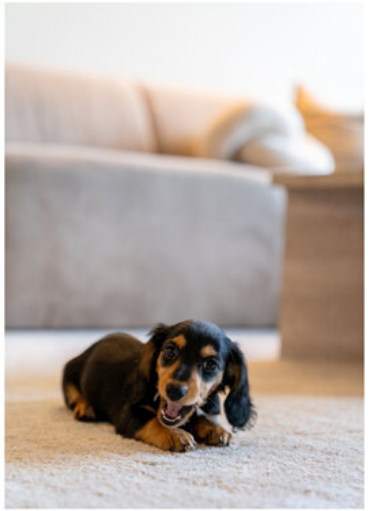









































Whirlpool


meraki
meraki


















SPAR
7-22 (8-21)
SPAR


KIWI
7-23





Informasjon

Gyldenprisveien 27

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0059/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Gyldenprisveien 27, 5056 BERGEN
Gnr 158, bnr 800 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 64 i Gyldenpris Borettslag, org.nr. 955804864

Selger
Remi Arefjord

Kjøpesum og omkostninger
2 900 000,- (Prisantydning)
152 016,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 052 016,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 210,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 560,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 860,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 061 576,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 070 876,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1982

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 57 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer én ekstern bod i samme etasje på 2m², samt én ekstern bod i 1. etasje på 6m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering

Leiligheten disponerer én parkeringsplass med elbil-lader (nr. 64) i felles garasjeanlegg.

Rett til parkeringsplassen er ikke vedtektsfestet, og borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Modernisering og påkostninger

2012:
- Nytt bad

2015:
- Lagt royalbord på terrassen

2017:
- Ny garderobe på soverom

2018:
- Nytt kjøkken inkl. integrerte hvitevarer
- Nytt gulv i hele leiligheten
- Helsparklet og malt alle vegger

2025:
- Nye taklamper i hele leiligheten

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Totaltrenovering av bad av fagfolk. Har kvittering fra tidligere eier.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
Foreligger det samsvarserklæring?
- Nei.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Zaptec. Montert el-billader i garage. 2024

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
- 2024

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Sprekker i mur i kjeller til bygget. Ikke i tilknytning til leilighet.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Skjeggkre i boder. Har aldri sett i leilighet.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Det har vært snakk om rør-i-rør og utbedring av rørsystem i mange år. Foreløpig ingen konkrete planer.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Johnsen Taksering AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Blokkens tak er pulttak, antatt oppført i trekonstruksjon. Ved å se på flyfoto ser det ut for at taket er tekket med asfaltbasert takbelegg e.l.
- Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter er utført i betong. Front og bakvegg er oppført i bindingsverk. Frontvegg mot balkong er utvendig kledd med liggende og litt stående trekledning. Blokkens øvrige fasader er kledd med fasadeplater.
- Leiligheten har malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra byggeår. Et soveromsvindu med to-lags energiglass fra 2017.
- Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg.
- Overflater gulv på bad.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad.
- Grunnmur og fundamenter.
- Terrengforhold.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Taktekking.
- Takkonstruksjon/loft.
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på bad.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe på soverom og i stue.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 9 000-10 000,- inkludert nettleie. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 459,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles byggforsikring, renter og avdrag på felles lån, garasjeplass, grunnpakke tv/internett, kommunale avgifter og eiendomsskatt samt felles drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- TV og internett kr 375,-
- Garasje- og driftsutgifter kr 60,-
- Felleskostnader kr 5 024,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at det pt. ikke er vedtatt noen økning. Videre opplyser styreleder om at de kontinuerlig vurderer om felleskostnadene må økes, og det er ikke usannsynlig at de vil øke noe fremover - hvor mye er uvisst. I forbindelse med rørfornyingsprosjektet må det også påregnes en økning i felleskostnadene.

Andre utgifter

Faste kostnader som påløper er standard innboforsikring og strømforbruk.
Kostnad for elbil-lading faktureres én gang i året.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 747 233,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 988 933,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget er oppført i 1979 og består av 3 bygninger med adresse Gyldenprisveien 18-27. Borettslaget har totalt 72 andeler.
Borettslaget har en felles platting bak bygget, små gressplener rundt bygget og lekeplass. Videre er det en utegrill med benker på en gressplen like ved bygget, og basketballbane mellom lekeplass og gressplen med utegrill.

Forretningsfører

BOB BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut i forkant av salget, og avklares etter boligen er solgt.

Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 152 016,- pr. 13.02.2025

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 12 287 393,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 2,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 152 016,-
Innfrielsesdato: 31.12.2034

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr. 1 012 025,- i 2023.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.
Det avholdes dugnad to ganger i året hvor samtlige oppfordres til å stille.

Dyrehold

Dyrehold må forhåndsavklares med beboere i samme oppgang.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 7770071

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 634 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.
Tomten er fellesareal, noe som innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bo i gangavstand til Bergen sentrum, flotte turområder og alt man måtte ha behov for av fasiliteter og servicetilbud:

Merk deg - Særdeles god tilgang på offentlig kommunikasjon. Nærmeste busstopp finner du ca. 1 min gange fra boligen - her går det flere linjer og du bruker få minutter inn til Bergen sentrum. Linje 10 har avganger hvert kvarter, og oftere i rushtid. Jobber du på Haukeland? Da kan 20-bussen enkelt ta deg dit. Tar du samme buss, motsatt retning blir du ført mot Vestkanten og Loddefjord. Videre har du god tilgang til ytterligere linjer fra busstoppet på Puddefjordsbroen. Det er 20 minutters gange til bybanestoppene Florida og Danmarksplass. Bybanen tar deg i retning sentrum eller andre veien mot Flesland.

Fra leiligheten har du gangavstand til bla. Handelshøyskolen BI og UiB som ligger rett over Småpudden. Om man er student er beliggenheten perfekt, med kort vei til Studentsenteret. Her kan man trene, lese, spise middag eller benytte seg av det godt tilrettelagte bassenganlegget.

Med bil fra Gyldenprisveien tar det ca:
9 min til Bergen sentrum
8 min til Vestkanten storsenter
12 min til Lagunen storsenter
19 min til Flesland lufthavn
7 min til Haukeland sykehus
8 min til Nipedalen (Kanadaskogen med tur-og bademulighet)

Dagligvarehandelen
Dagligvarehandelen kan gjøres ved Spar som ligger noen få minutters gange fra leiligheten. Videre er det kort vei til bla. Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud er nærområdet velkjent for sitt spennende og unike utvalg av kaféliv, restauranter og uteserveringer. Eksempelvis har du:
- 2 min med bil til Sumo Damsgårdsveien der de serverer nydelige asiatiske retter og god sushi.
- 9 min med bil til Bergen sentrum med alt bykjernen har å tilby.

Søndagsturen
For hyggelige søndagsturer kan en spasere i naturskjønne omgivelser langs sjøen mot Bergen sentrum, videre derifra ta gjerne turen rundt vakre Store Lungegårdsvannet. I gangavstand fra boligen finner du også herlige Nygårdsparken - et perfekt sted å nyte fineværsdagene i nydelige omgivelser. For ordentlig skogstur går man opp til Melkeplassen og videre opp Løvstien og til Løvstakken med panoramautsikt over Bergen by. Du kan også ta Løvstien hele veien til Minde med fantastisk utsikt over byfjellene. Enkel bussrute til Nipedalen der du kan kose deg i Kanadaskogen. Nærområdet kan også by på grøntarealer/parker og lekeplass som nærmeste nabo, fotballbaner, idrettshall, svømmehall og treningssentre.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- At det er rolig og trivelig, samtidig som det bare er en 10 minutters spasertur unna Bergen sentrum. Kort vei til Godt Brød, Småpudden, Damsgårdssundet, BI-stranden og Nygårdsparken samt Løvstakken og Løvstien rett bak bygget.

Fortell om dine favoritturer i nabolaget?
- Løvstakken, Løvstien, Damsgård hovedgård og Damsgårdssundet.

Hva er nærmeste kollektivtilbud?
- Busstopp rett utenfor bygget, hvor linje 10 går hver 10. minutt. Masse bussavganger fra Gyldenprisstoppet ved Puddefjordsbroen.

Hvordan er nabolaget?
- Rolig og trivelig nabolag med hyggelige naboer. Fine grøntområder som er perfekt å bruke på sommeren uten så mye folk. Kort vei til Damsgårdssundet og BI-stranden. Spar ligger 1 minutts gange fra leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 04.06.1981. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det fremkommer ikke av den midlertidige brukstillatelsen hvilke tiltak som gjenstod for å søke om ferdigattest.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring blokk/bygård/terrassehus, datert 09.11.2006.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som er byggemeldt og godkjent:
- Deler av entré er opprinnelig byggemeldt som kott jf. byggetegninger. Innredning av rommet til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold, og at rommet da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private veier internt på tomten. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Årstad/Laksevåg. Øvre Gyldenpris vei 1X, datert 23.07.1979, regulert til bolig.

Reguleringsplaner under arbeid:
- Planid 71330000 - Årstad/Laksevåg. Gnr 158 bnr 782, Damsgård-Småpudden, sykkeltiltak - berøringsgrad 0,2%. Norconsult foreslår på vegne av Bymiljøetaten detaljregulering for et område mellom Damsgård og Småpudden i Årstad/Laksevåg bydel. Det detaljreguleres en tryggere og mer attraktiv sykkelkobling mellom Damsgård og gang-sykkelbroen Småpudden.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Friluftsliv - byfjellsgrense, vest - berøringsgrad 0,1%
- Faresone - luftkvalitet, gul sone - berøringsgrad 100%
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 34,7%

Kommunedelplaner under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid 65110000 - Laksevåg, strategisk planprogram for Laksevåg

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst 9 heftelser som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny eier. Disse antas å ikke ha noen betydning for ny eier.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at det jobbes med et rørfornyingsprosjekt i hele borettslaget. Styreleder opplyser om at det pt. er forespeilet et låneopptak på mellom kr 10 000 000,- og kr 13 000 000,-, men dette er fortsatt et estimat. Låneopptaket vil videre blir fordelt på samtlige andeler som fellesgjeld etter fordelingsnøkkel. Det er pt. uvisst når arbeidene vil settes i gang, men styreleder

opplyser om at det trolig vil skje i løpet av året. Ny eier må påregne en økning i både fellesgjeld og felleskostnader, men nøyaktig økning er uvisst.

I forbindelse med rørfornyingsprosjektet vil de som ønsker det kunne få et tilbud på renovering av bad i forbindelse med rørfornyingen. Andelseier inngår selv avtale med leverandør og betaler dette direkte til leverandør.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er observert skjeggkre i fellesareal i borettslaget. Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene, og disse tilfellene må derfor behandles helhetlig for å oppnå ønsket resultat like raskt.

Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som

velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre

setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra

selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 832,-
Grunnpakke leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke BRED inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk.(Tar aldri betalt for privatvisninger) kr. 1 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 895,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 139 317,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. mars 2025

Ansvarlig megler

Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47670630

Megler

Randi Horstad, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94163630

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Vedlegg

Gyldenprisveien 27

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Gyldenprisveien 27, 5056 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 158, bnr. 800
Andelsnummer 64

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 18.02.2025 Rapportdato: 22.02.2025 Oppdragsnr.: 16515-1616 Referansenummer: NV6275

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS Sertifisert Takstingeniør: Einar Johnsen Vår ref: Einar Johnsen

Johnsen Taksering AS

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig



Einar Johnsen
Uavhengig Takstingeniør
einar@johnsentakst.no
997 33 551

Norsk takst

Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Gyldenprisveien 27, 5056 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 800
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har i den senere tid vært gjenstand for oppussing og fornyelser og fremstår i god vedlikeholdsmessig stand.
Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er ikke kontrollert.

Andelsleilighet - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

TAK:
Blokkens tak er pulttak, antatt oppført i trekonstruksjon.
Takkonstruksjoner er ikke tilgjengelig for inspeksjon fra den takserte leilighet.
Taket er ikke befart. Ved å se på flyfoto ser det ut for at taket er tekket med asfaltbasert takbelegg e.l.

YTTERVEGGER:
Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter er utført i betong. Front og bakvegg er oppført i bindingsverk. Frontvegg mot balkong er utvendig kledd med liggende og litt stående trekledning. Blokkens øvrige fasader er kledd med fasadeplater.

VINDUER OG YTTERDØRER:
Leiligheten har malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra byggeår. Et soveromsvindu med to-lags energiglass fra 2017
Leilighetens ytterdør er en brannklassifisert tredør i hvitmalt utførelse. Denne er fra 1980. I stue er det en balkongdør i malt tre med to-lags energiglass. Denne er fra 2012.

BALKONG:
Mot nord-øst er det en overbygget balkong. Balkongen har betongdekke som er belagt med rillete og Møre-Royal behandlete terrassebord. Rekkverk i metall med glassfelt.

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER:
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. I tak er det malte betongoverflater.

ETASJESKILLERE:
Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

RADON:
Blokken er ikke utført med radonsperre i grunn. Bygget/leiligheten skal ihht. rekvirent ha vært gjenstand for radonmåling i 2023. Det er ikke fremvist noen målerapport for meg, men den bør foreligge hos borettslaget som var oppdragsgiver. Konferér styret i borettslag.

INNVENDIGE DØRER:
Hvite glatte lettdører.

ANNET FAST INVENTAR:
3-dørs skyvedørsgarderobe med speildører på soverom.

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM:
Bad skal ihht. andelshaver være pusset opp i 2012. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har fliser. Malte plater i tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 m.m.
Det er eldre støpejernssluk. Under flisene er det smøremembran, dokumentert i form av FDV-dokumentasjon.
Rommet har servant m/underskap, veggmontert toalett, dusjhjørne med to glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot kjøkkeninnredning hvor det ikke er mulig å komme til med hullboring.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har IKEA- innredning fra 2023 med glatte finérte fronter. Takhøye overskap. Kitchen board mellom over og underskap. Stålvask nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANN OG AVLØPSRØR:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Kobberrør i området ved v.v. tank.
Det er avløpsrør av plast.

VENTILASJON:
Det er felles mekanisk ventilasjon i blokken. Rekvirent opplyser at det ble foretatt kanalrens i 2024.

V.V. TANK:
Benkebereder på ca. 80 liter i et kjøkkenskap.

ANNET TEKNISK UTSTYR:
Dørtelefon med automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.

ELEKTRISK ANLEGG:
Sikringsskap inneholder automatsikringer med hovedbryter og 6 kurser.

BRANNTEKNISK:
Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg., samt to separate røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

GRUNN OG FUNDAMENTER:
Det er byggegrunn av fjell. Blokken har betonggrunnmur.

TERRENGFORHOLD:
Blokken og øvrige borettslag ligger i skrånende terreng ved foten av Løvstakken

Gyldenprisveien 27, 5056 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 800
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

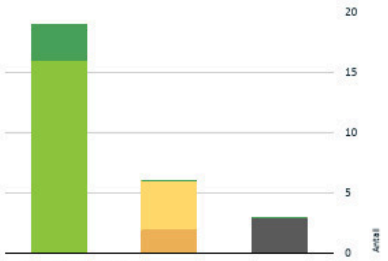
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

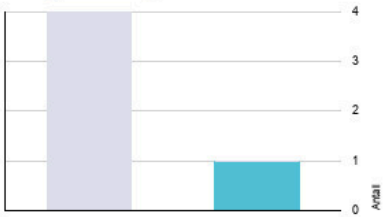
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side

Gyldenprisveien 27, 5056 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 800
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1980

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligblokk med 4 og 5 etasjer. Den takserte leilighet som ligger i blokkens 2. etasje er bebodd av andelshaver.

Standard
Normalt god og modernisert standard på leilighetens overflater og utstyr.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår i god vedlikeholdsmessig stand.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er ikke befart. Ved å se på flyfoto ser det ut for at taket er tekket med asfaltbasert takbelegg e.l.

TG 1 Veggkonstruksjon

Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter er utført i betong. Front og bakvegg er oppført i bindingsverk. Frontvegg mot balkong er utvendig kledd med liggende og litt stående trekledning. Blokkens øvrige fasader er kledd med fasadeplater.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Blokkens tak er pulttak , antatt oppført i trekonstruksjon. Takkonstruksjoner er ikke tilgjengelig for inspeksjon fra den takserte leilighet.

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra byggeår. Et soveromsvindu med to-lags energiglass fra 2017.

TG 1 Dører

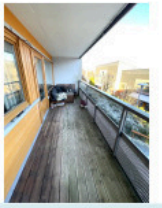
Leilighetens ytterdør er en brannklassifisert tredør i hvitmalt utførelse. Denne er fra 1980. I stue er det en balkongdør i malt tre med to-lags energiglass. Denne er fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot nord-øst er det en overbygget balkong. Balkongen har betongdekke som er belagt med rillete og Møre-Royal behandlete terrassebord. Rekkverk i metall med glassfelt.

Nytt terrassegulv i 2016.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. I tak er det malte betongoverflater.

Rekvirent opplyser at alle vegger ble helsparklet og malt i perioden 2021 -2022. Nye laminatgulv i samme periode.

Årstall: 2022 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

TG 1 Radon

Blokken er ikke utført med radonsperre i grunn. Bygget/leiligheten skal ihht. rekvirent ha vært gjenstand for radonmåling i 2023. Det er ikke fremvist noen målerapport for meg, men den bør foreligge hos borettslaget som var oppdragsgiver. Konferér styret i borettslag.

Årstall: 2024 **Kilde:** Rekvirent

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte lettdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

3-dørs skyvedørsgarderobe med speildører på soverom.

Årstall: 2016 **Kilde:** Rekvirent

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad skal ihht. andelshaver være pusset opp i 2012. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er fremvist FDV-dokumentasjon som beskriver hvilke firma som har utført de forskjellige fagarbeidene, hva som er utført og hvilke materialer som er benyttet. Membran og flisearbeid er bl.a. utført av Aleksanders Tjenester.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Malte plater i tak.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 m.m.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble med streklaser målt 20 mm. fall fra gulv ved dørterskel til topp sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ettersom dusjvegger reduserer vannsøl på gulvet, og avløpsvann fra vaskemaskin går i rør, utgjør ikke det lille manglende fallet noen risiko i den daglige bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre støpejernssluk. Under flisene er det smøremembran, dokumentert i form av FDV-dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant m/underskap, veggmontert toalett, dusjhjørne med to glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

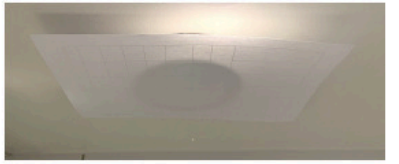
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Gyldenprisveien 27, 5056 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 800
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport



Avtrekksventil bestod papirtesten

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot kjøkkeninnredning hvor det ikke er mulig å komme til med hullboring.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har IKEA- innredning fra 2023 med glatte finérte fronter. Takhøye overskap. Kitchen board mellom over og underskap. Stålvask nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og vannstoppsystem.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 **Kilde:** Rekvirent



Ventilator bestod papirtesten

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Kobberrør i området ved v.v. tank.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Det er felles mekanisk ventilasjon i blokken. Rekvirent opplyser at det ble foretatt kanalrens i 2024.

TG 2 Varmtvannstank

Benkebereder på ca. 80 liter i et kjøkkenskap.

Årstall: 2013 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport





Ikke tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TG 1 Andre installasjoner

Dørtelefon med automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap inneholder automatsikringer med hovedbryter og 6 kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Oppgradering av anlegget i 2013 ble utført av Bjørgvin Elektro AS. Elektriske arbeider på kjøkken ble utført av Nordhordland Elektro

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på oppgradering av anlegget i 2013. Det omfattet bl. a.: Ny innmat i sikringsskap og fjerning av gamle skrusikringer. Installering av varmekabler på bad, samt div. el. punkter på kjøkken med omtrekking. For de elektriske arbeidene ifbm. nytt kjøkken er det fremvist faktura for utført arbeid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Gyldenprisveien 27, 5056 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 800
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ut fra alder anbefales det en faglig kontroll av anlegget. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

Generell kommentar

Det er ved enkel visuell kontroll ikke funnet feil på det elektriske anlegget. Tg 2 er ansatt på bakgrunn av at det anbefales faglig kontroll av elektriske anlegg hvert 5. år. En slik kontroll kan koste mellom kr. 10 og 15 000. Som regel faller slike kontroller innunder borettslagets vedlikeholdsansvar. Det er derfor ikke ansatt noe kostnadsestimat.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg., samt to separate røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Pulverapparatet er fra 2023

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Blokken har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Ved inspeksjon av bod i 1. etasje ble det registrert horisontal sprekk på en vegg. Slike sprekker skyldes normalt jordtrykk eller rystelse i grunn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdet må rapporteres og ellers holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Horisontal sprekk i bod.

TG 2 Terrengforhold

Blokken og øvrige borettslag ligger i skrånende terreng ved foten av Løvstakken

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger ihht. NVE innenfor faresone for skred i bratt terreng.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det har meg bekjent aldri vært skred i området. Forholdet bør derfor kun holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

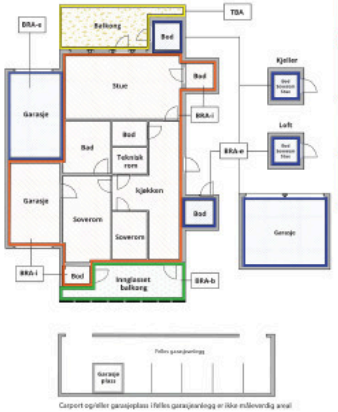
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Gyldenprisveien 27, 5056 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 800
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	57	2		59	12
1. etasje		6		6	
SUM	**57**	**8**			**12**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom	Ekstern bod	
1. etasje		Ekstern bod	

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM
Entré: 7,4 m²
Stue/kjøkken: 29,6 m²
Soverom: 12,6 m²
Bad/vaskerom: 5,5 m²
Ekstern bod: 2 m²

Ekstern bod i 1. etasje. 6 m²

TAKHØYDER
Takhøyde i leiligheten er ca. 2,48 m. Unntaket er bad/vaskerom hvor takhøyden er +/- 2,17 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt kjøkken i 2023 inkl. div. elektriske arbeider.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	57	8

Kommentar

Andelsleilighet	Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2025	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Remi Arefjord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	800		0	6409.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gyldenprisveien 27

Hjemmelshaver
Gyldenpris Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Gyldenpris Borettslag	955804864		BOB BBL	Remi Arefjord

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
64

Kommentar
Opplysninger om andel fellesgjeld/formue er ikke innhentet da dette er en tilstandsrapport uten verdiansettelse.

Gyldenprisveien 27, 5056 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 800
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nord-østvendt beliggende boligblokk på Gyldenpris i Bergen kommune. Fra den takserte leilighet som ligger i 2. etasje er det meget god utsikt utover nærområdene, samt sjøutsikt over Damsgårdssundet mot bl.a. Møhlenpris, deler av Bergen sentrum, Årstad, Kronstad, Landås, Ulriken, Fløien, Rundemannen, Sandviksfjellet m.m. Innenfor gangavstand finner vi offentlig kommunikasjon, dagligvarebutikk, barneskole og barnehage. Kort vei til universiteter og høyskoler, offentlig badestrand m.m. Det tar ca. 12 min. å gå inn til Bergen sentrum med alle sine butikker, restauranter og kulturtilbud. Den nye turveien "Løvstien" er i umiddelbar nærhet. Ellers gode turmuligheter opp til Løvstakken og Damsgårdsfjellet m.m.

Adkomstvei

Offentlig vei frem til borettslaget. Interne veier i borettslaget er private.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

På borettslagets fellesarealer finner vi bl.a. asfalterte gangveier og biloppstillingsplasser, støpte trapper og murer, bed, prydbusker o.a. beplantninger.

Tinglyste/andre forhold

Til leiligheten tilhører det en ekstern bod i samme etasje som leiligheten, samt en i blokkens 1. etasje. Til leiligheten tilhører det en biloppstilling i lukket garasjeanlegg under naboblokk. Ved den aktuelle plassen er det ladeboks for elbil. Ellers er det gjesteparkeringsplasser i borettslaget. Andelseier opplyser at borettslaget har et lite møterom/selskapslokale som kan leies. Det er videre en sykkelbod i blokkens 1. etasje

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kursfortegnelse		Plassert i sikringsskap	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Fra siste salg	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.02.2025	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Eier		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.02.2025	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Faktura	31.05.2021	Fra Bad & VVS vedr. mindre rørleggerarbeid på kjøkken og bad.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	21.02.2013	Fra Bjørgvin Elektro AS vedr. ny innmat i sikringsskap, varmekabler på bad og div. punkter på kjøkken.	Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon på bad.	10.12.2012	Beskrivelse av hvem som har utført rehabiliteringsarbeidene på bad, hva som er gjort og hvilke materialer som er benyttet.	Gjennomgått		Nei
Faktura	30.07.2021	Fra Nordhordland Elektro vedr. elektriske arbeider ifbm. nytt kjøkken.	Gjennomgått		Nei

Gyldenprisveien 27, 5056 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 800
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NV6275

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Arefjord, Remi Tøkje	9578-5993-4-1605389	2025-02-13 10:20:58

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
13. feb. 2025

Oppdragsnummer
32-0059/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gyldenprisveien 27, 5056 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Remi Arefjord

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93648870
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totaltrenovering av bad av fagfolk. Har kvittering fra tidligere eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Vet ikke.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Zaptec. Montert el-billader i garage. 2024.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2024

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Sprekker i mur i kjeller til bygget. Ikke i tilknytning til leilighet.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Skjeggkre i boder. Har aldri sett i leilighet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Kommer i rapport ifm. salg

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: Det har vært snakk om rør-i-rør og utbedring av rørsystem i mange år. Foreløpig ingen konkrete planer.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 32-0059/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Arefjord, Remi Tøkje	**2025-02-13**

Identifikasjon

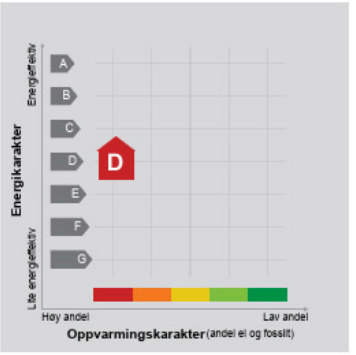
bankID Arefjord, Remi Tøkje

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gyldenprisveien 27
Postnummer	5056
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	800
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139747100
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-79330
Dato	13.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Slå el.apparater helt av**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Gyldenprisveien 27

Nabolaget Strandlien/Solheimslien nord - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 403 elever, 27 klasser	**12 min** 0.8 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	**20 min** 1.4 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	**20 min** 1.5 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	**21 min** 1.6 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	**26 min** 1.9 km
St. Paul gymnas 270 elever	**27 min** 1.9 km

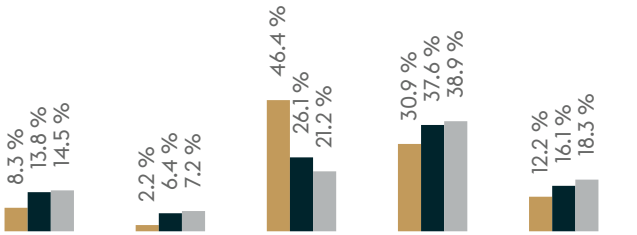
Offentlig transport

Frydenbølien Linje 10, 85	**2 min** 0.2 km
Danmarks plass Linje 1	**25 min** 1.8 km
Bergen Linje F4, L4, R40	**9 min** 4 km
Bergen Flesland	**19 min**

Barnehager

Gyldenpris barnehage (0-5 år) 97 barn	**8 min** 0.6 km
Solheimslien barnehage (0-5 år... 72 barn	**12 min** 0.9 km
Damsgårdssundet barnehage (1-3... 7 barn	**14 min** 1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100

Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Egen bil

Sport

Munsterbekken ballplass	1 min
Gyldenpris kunstgress	7 min
Feel24 Lien (høst 2024)	7 min
SATS Damsgård	13 min

«Det et rolig område nær byens sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100



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

Informasjon fra

Borettslaget

Vedtekter

for Gyldenpris borettslag org nr 955 804 864.

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) Bergen kommune eier andel nr. 0052.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.
Borettslaget dekker kostnad ved skifte av sluk med kr 5 000. Dokumentasjon for at arbeidet er utført av fagfolk må sendes til styret før utbetalingen foretas. Visse krav må følges, og disse kan fås ved å kontakte styret i forkant av utskiftingen.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamligen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

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

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

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

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det

ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 – 2 Parkering

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

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

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



GYLDENPRIS BORETTSLAG

INFORMASJON OG HUSORDENSREGLER

Redigert august 2021

INNHOLD

1 OPPGAVER - STYRET OG TILLITSVALGTE4

1.1 Styremøter/kontakt med styret4

1.2 Bomiljøutvalg4

1.3 Dugnadsarbeid4

2 AVTALEFORHOLD5

2.1 Renhold av fellesrom/uteområdet5

2.2 Kabel-TV og bredbånd6

2.3 Forsikring6

3 HUSORDENSREGLER7

4 HELSE- MILJØ OG SIKKERHET10

4.1 Rutiner ved forhold som tilsier evakuering av bygninger10

4.2 Radon-måling i borettslaget10

5 HUNDE- OG KATTEHOLD10

6 VEDLIKEHOLD OG TEKNISK11

6.1 Støtte ved oppussing av baderom11

6.2 Hovedstoppekraner12

6.3 Strømmålere12

6.4 Ventilasjon12

7 BIL OG PARKERING13

7.1 Garasjeanlegg14

7.2 Lading av elektrizke kjøretøy15

7.3 Vask av bil15

8 DIVERSE15

8.1 Utlån av felleslokalet i Gyldenprisveien 2516

8.2 Boder tilhørende leilighetene16

8.3 Fellesboder16

8.4 Ringetablå16

1 OPPGAVER - STYRET OG TILLITSVALGTE

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

1.1 Styremøter/kontakt med styret

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

1.2 Bomiljøutvalg

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



1.3 Dugnadsarbeid

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

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

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



2 AVTALEFORHOLD

2.1 Renhold av fellesrom/uteområdet

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

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

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

2.2 Kabel-TV og bredbånd

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

2.3 Forsikring

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

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

3 HUSORDENSREGLER

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

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

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

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





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

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

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

4 HELSE- MILJØ OG SIKKERHET

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

4.1 Rutiner ved forhold som tilsier evakuering av bygninger

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

Brannvesen: 110 Politi: 112 Lege: 113

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

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

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

4.2 Radon-måling i borettslaget

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

5 HUNDE- OG KATTEHOLD

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

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

Vi tar her med de viktigste reglene:

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

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



6 VEDLIKEHOLD OG TEKNISK

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

6.1 Støtte ved oppussing av baderom

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

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

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

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

6.2 Hovedstoppekraner

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

6.3 Strømmålere

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

6.4 Ventilasjon

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

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

Når anlegget går på full kapasitet, fungerer det slik at

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

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

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

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

Ved spørsmål, kontakt styret.

Borettslaget har inngått vedlikeholdsavtale av ventilasjonsanlegget med inneklimakonsernet GK.

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

7 BIL OG PARKERING

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

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

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

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

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

7.1 Garasjeanlegg

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

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

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

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

7.2 Lading av elektriske kjøretøy

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

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

7.3 Vask av bil

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

8 DIVERSE

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

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

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

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

8.1 Utlån av felleslokalet i Gyldenprisveien 25

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

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

8.2 Boder tilhørende leilighetene

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

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

8.3 Fellesboder

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

8.4 Ringetablå

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

GENERALFORSAMLING 2024

Til andelseiere i Gyldenpris borettslag

I samsvar med borettslagets vedtekter innkalles det med dette til ordinær generalforsamling i Gyldenpris borettslag på styrerommet i blokk 25, **tirsdag 12.03.2024 kl. 18.00.** Umiddelbart før generalforsamlingen foretas registrering av fremmøte, jfr. vedlagt skjema. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Fremleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

Fra BOB: Helge Lilletvedt

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Årsrapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap for året 2023

4. Innmeldte saker

Innmeldte saker fra andelseiere innen fristen 12.01.2024. Se vedlegg 1 og 2

5. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret ansvarsfrihet
Vedtak krever vanlig flertall.

6. Vederlag til styremedlemmer generelt (vedlegg 3)

Godtgjørelse for styret ved valgkomiteen

7. Valg av styre

7a) Innstilling fra valgkomiteen (vedlegg 3)
7b) Innstilling av valgkomite fra styret 2024/2025
Leder for valgkomiteen: Marianne Andreassen
Medlemmer: Oddmund Sulen og Arnt Edvardsen
Varamedlem: Steinar Trygsland
Alle velges for 1 år

8) Valg av delegat til BOBs generalforsamling i 2024

STYRET I GYLDENPRIS BORETTSLAG

Bergen, den 19.02.2024

Mai-Liss Andal

Mai-Liss Stokkereit Andal
Styreleder
Gyldenpris borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 I GYLDENPRIS BORETTSLAG

Dato: 12. Mars **kl:** 1800 **Sted:** Styrerommet i Gyldenprisveien 25

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!
Bergen 19.02.2024

Mai-Liss Stokkereit Andal
Styreleder Gyldenpris borettslag

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, i Gyldenpris borettslag, 12.03.24

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!

ÅRSRAPPORT 2023/2024 FOR GYLDENPRIS BORETTSLAG



Styret velger i år å lage en enklere årsrapport enn tidligere. Vi er ikke pålagt å skrive årsmelding lenger, men vi vurderer at det er fint å gi litt innblikk i styrets arbeid og de sakene vi har jobbet mest med.

1. Styret og styrets arbeid

1.1 Styrets sammensetning

Styreleder: Mai-Liss Stokkereit Andal
Nestleder: Aina Therese Drengenes
Sekretær: Ingrid Kristine Kleppe
Kasserer: Jelena Mrdalj
Varamedlemmer: Turid Astrid Reksten og Maria Ulvesæter

1.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 styremøter. Styret har også utenom ordinære styremøter hatt 15 arbeidsmøter, der vi har fordelt praktisk

arbeid i forbindelse med dugnad og innkjøp, oppfølging av vedlikehold med BOB, radonmåling, utdeling av nye brannslokkingsapparater, møte med BOB om forprosjekt rør, ekstraordinær generalforsamling og ordinær generalforsamling. Varamedlemmene har deltatt på flere av styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

1.3 Saker som har vært behandlet

Det har ikke vært utført radonmåling siden 2010, vi har derfor fått utført radonmåling i 30 andeler. Vi avventer rapport.

Brannslokkingsapparater er delt ut til alle, samt skiftet i fellesarealene.
I forbindelse med behovet for renovering av rør har det vært avholdt 3 informasjonsmøter, det har vært sendt ut informasjonsskriv og avholdt ekstraordinær generalforsamling.
Anticimex – Vi har skiftet til rottefeller uten gift. Vi har dessuten investert i en felle som står i kum ved nr. 18/20 da rotteplagen har vært størst der.

Vi har vært i dialog med ANEO som tilbyr el-bil lading som den enkelte kan abonnere på. Det vil si at en leier ladeboks og betaler en månedspris for strøm ut ifra behov. Vi har pr nå takket nei til denne avtalen da flere allerede har investert i egne ladebokser.

En arbeidsgruppe i borettslaget jobber med utforming av uteområdet ved blokk 25 og muligheter for å lage en lekeplass/møteplass her. De vil forsøke å få ekstern støtte til dette prosjektet.

1.4 Det grønne skiftet

På alle arenaer i samfunnet jobbes det mot å beskytte miljøet. Dette gjelder også alle typer boliger, at disse fortrinnsvis skal være klimanøytrale. Det er forslag til lovendring som kan få stor innvirkning på hva vi og andre blir nødt til å iverksette av tiltak. I den forbindelse er borettslaget nødt til å sette i gang arbeidet og se på hva vi kan gjøre hos oss, for bli mer klimanøytrale. Det vi finner at vi kan og må gjøre, vil

legges inn i en vedlikeholdsplan som en kan arbeide etter med hensyn til fremtidige renoveringer.

2.0 Saker for 2024/2025
Styret vil arbeide videre med vedlikeholdet av rør og hvordan dette skal gjennomføres. Det er et stort arbeid og viktige beslutninger som skal tas, som vil påvirke oss alle i ulik grad. Videre vil dette ha innvirkning på forsikringspremien til laget.

Mange av badene i laget er gamle og modne for fornying. Vi gjennomførte derfor en spørreundersøkelse i januar 2024 for å høre om det er interesse for å få et felles tilbud på renovering av bad, slik at de som ønsker det kan gjennomføre dette i forbindelse med rørfornyingen. Dilemmaet er at noen vil komme til å renovere badene etter kravene til renovering med rør i rør, aquastopp, nye sluker og membran, mens andre vil komme til å utsette. En må da se på om det er mulig å finne løsninger slik at de som har tatt badet etter dagens standard ikke blir belastet med andres mangelfulle vedlikehold. Om dette er mulig i borettslaget, arbeider vi med å utrede. 44 andeler har svart på spørreundersøkelsen vedrørende bad. 32 andeler har svart at de ønsker et uforpliktende tilbud.

Vi vil fortsatt avholde informasjonsmøter vedr. rør / bad ved behov.

Kontinuerlig styrearbeid: Oppfølging av daglig drift, svare på mail og telefon. Følge opp vedlikeholdsarbeid og utbedringer og følge opp dem vi har avtaler med.

Borettslaget har i perioden 2023/2024 hatt følgende avtaleforhold:

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

- **Thunestvedt Elektro AS** benyttes til elektriske innkjøp, installasjoner og reparasjoner.

Arbeidsgruppen som jobber med leke/møteplass vil fortsette dette arbeidet i 2024.

Gjennomgang av forsikringsavtalen vår er igangsatt og jobbes med.

Vi vil gå i gang med å få laget en langsiktig vedlikeholdsplan for borettslaget der energi og klimatiltak vil være en del av denne planen.

3.Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL. Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring
Borettslaget består av i alt 72 andeler. 39 2-roms, 7 3-roms og 26 4-roms leiligheter. Dette fordelt på 3 bygg med 6 oppganger.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr. 266 857 500,- i Tryg forsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig.
Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Premien for i 2024 utgjør 160 905 kr.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med nestleder slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet. Telefonnummer henger på oppslagstavlen.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

Fra april 2023 til februar 2024 har 5 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser (eksklusiv fellesgjeld) (per 19.02.24):

2-roms 2 790 000
2-roms 2 590 000
2-roms 2 630 000
3-roms 2 840 000
4-roms 3 750 000

Tre andelseiere har overlatt bruken av bolig til andre pr 19.02.2024.

3.4 Økonomi

3.4.1 Kommentarer til resultatregnskapet for 2023

Regnskapet ble oppgjort med et overskudd på kr 1 012 025,- kr mot et budsjettert positivt resultat på kr 837 500. Det er styrets vurdering at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2023.

Avviket, sett i forhold til budsjett, skyldes blant annet:

- Mindre kostnader på strøm
- Mer kostnader på drift, mens i motsatt retning mindre kostnader på vedlikehold i perioden
- Rehabilitering og konsulenthonorar som ikke lå i budsjett
- Mer renteinntekter bank

Laget har pr 31. desember 2023 disponible midler på kr 3 526 276. Egenkapitalen til laget er positiv med kr 6 373 194.

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Det har vært arrangert felles dugnad vår og høst. Styret presiserer at dette arbeidet representerer en vesentlig besparelse for borettslaget, og håper at lagets andelseiere ønsker å fortsette å møte på dugnad. Dugnad gir også anledning til å bli kjent med andre og bidra til et felles godt bomiljø.

Styret valgte også i år og holde loddtrekning og overraske 10 beboere med en liten julehilsen. Det er fint for styret å bli bedre kjent, og kanskje er det kjekt for dere også.

Borettslagets facebookside “Gyldenpris borettslag” er en uformell informasjonskanal der alle kan bidra til sosialt samhold på tvers av leilighetene i borettslaget.
Styret vil minne om at det er viktig at vi holder en god tone, hilser på naboene og gjør vårt beste slik at Gyldenprisveien 18 – 27 fortsatt er et godt og trygt sted å bo. Det er vårt felles ansvar, og vil bidra til trivsel og trygghet for alle. Kjenner vi hverandre, er det lettere å be om hjelp, for eksempel låne noe ved behov. **Det gjør det også lettere å bortvise de som ikke hører til i oppgangene/garasjeanleggene slik at vi forhindrer innbrudd og tyverier.**

Vi oppfordrer alle til å laste ned BOB portalen. Der finnes vedtekter, husordensregler, oversikt over styremedlemmer ++. En kan også sende meldinger til styret herfra og motta meldinger. Det er utfordrende å nå de som bor i borettslaget når ikke alle åpner post, leser mail ol. Vi vil derfor gå over til å bruke styreportalen i større grad fremover.

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

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

Til generalforsamlingen i Gyldenpris Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gyldenpris Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: 8QBL7-E0O3E-8G7KH-C71Z1-1G8CJ-MFEVE

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 8QBL7-E0O3E-8G7KH-C71Z1-1G8CJ-MFEVE

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."

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-02-20 08:18:55 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8QBL7-E0Q3E-8G7KH-C71Z1-1G8CJ-MFEVE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Gyldenpris Borettslag
2023

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Gyldenpris Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	4 878 838	4 664 580	4 876 500	5 006 500
Andre inntekter	3	0	0	4 000	4 000
Sum inntekter		**4 878 838**	**4 664 580**	**4 880 500**	**5 010 500**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	3 000	5 000	0	0
Dugnad		2 400	9 850	0	0
Styrehonorar	5	279 720	280 200	249 000	366 000
Arbeidsgiveravgift		40 202	41 604	35 000	52 000
Avskrivninger	6	0	41 025	0	0
Felles strøm og varme		278 421	312 747	340 000	235 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 044 792	981 157	1 045 000	1 119 000
Andre driftskostnader	7	945 888	680 793	834 000	908 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	60 813	63 376	50 500	20 500
Vedlikehold	9	95 504	311 092	771 500	480 000
Rehabilitering	10	483 151	49 300	0	0
Forretningsførsel		161 987	136 934	146 000	155 000
Revisjonshonorar		13 500	17 750	18 000	15 000
Andre konsulenthonorarer		20 813	8 606	0	0
Kontingent		21 600	21 600	22 000	22 000
Forsikring		138 965	124 895	140 000	156 000
Sikringsfond		5 200	4 665	5 000	5 000
Sum driftskostnader		**3 595 957**	**3 090 595**	**3 656 000**	**3 533 500**
Driftsresultat		**1 282 881**	**1 573 985**	**1 224 500**	**1 477 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		121 299	36 813	6 000	6 000
Andre renteinntekter		219	0	0	0
Sum finansinntekter		**121 517**	**36 813**	**6 000**	**6 000**
Rentekostnader lån		392 374	420 257	393 000	379 000
Sum finanskostnader		**392 374**	**420 257**	**393 000**	**379 000**
Resultat av finansposter		**-270 856**	**-383 444**	**-387 000**	**-373 000**
Resultat		**1 012 025**	**1 190 541**	**837 500**	**1 104 000**
Til/fra annen EK		1 012 025	1 190 541	0	0
Sum disponeringer		1 012 025	1 190 541	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Gyldenpris Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 13	23 475 043	23 475 043
Tomt	11, 13	656 160	656 160
Sum varige driftsmidler		**24 131 203**	**24 131 203**
Sum anleggsmidler		**24 131 203**	**24 131 203**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		580 849	509 219
Andre fordringer		53 481	35 902
Sum fordringer		**634 330**	**545 121**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		3 520 918	3 563 260
Skattetrekk		1 032	2 420
Sum bankinnsk. og kontanter		**3 521 950**	**3 565 680**
Sum omløpsmidler		**4 156 280**	**4 110 800**
SUM EIENDELER		**28 287 483**	**28 242 003**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Gyldenpris Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 200	7 200
Innskutt egenkapital		1 294 376	1 294 376
Sum innskutt egenkapital		**1 301 576**	**1 301 576**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 071 618	4 059 593
Sum opptjent egenkapital		**5 071 618**	**4 059 593**
SUM EGENKAPITAL		**6 373 194**	**5 361 169**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	13 339 635	14 363 240
Borettsinnskudd	13	7 944 650	7 944 650
Sum langsiktig gjeld		**21 284 285**	**22 307 890**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		53 481	58 965
Leverandørgjeld		231 658	180 125
Skyldige off. myndigheter		38 379	38 863
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		262 460	248 600
Annen kortsiktig gjeld		44 025	46 390
Sum kortsiktig gjeld		**630 004**	**572 944**
SUM GJELD		**21 914 289**	**22 880 834**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**28 287 483**	**28 242 003**

Bergen,
Styret for Gyldenpris Borettslag

Mai-Liss Stokkereit Andal
Styrets leder

Aina Therese Drengenes
Nestleder

Ingrid Kristine Kleppe
Styremedlem

Jelena Mrdalj
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800	Andel felleskostnader	4 504 572	4 394 004	4 510 000	4 640 000
3804	Utleie garasjeplasser	42 480	42 480	42 500	42 500
3816	Kabel-TV	324 000	0	0	324 000
3817	TV og internett	0	228 096	324 000	0
3825	Leieinntekter El-bil	7 786	0	0	0
Sum felleskostnader		**4 878 838**	**4 664 580**	**4 876 500**	**5 006 500**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3885	Andre inntekter	0	0	4 000	4 000
Sum andre inntekter		**0**	**0**	**4 000**	**4 000**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330	Styrehonorar	265 860	248 600	249 000	366 000
5331	Avsetning styrehonorar	13 860	31 600	0	0
Sum styrehonorar		**279 720**	**280 200**	**249 000**	**366 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

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

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510	Styredisposisjoner	3 969	1 750	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	0	552	0	0
6300	Leiekostnader	3 713	0	2 500	2 500
6325	Renovasjon	0	50	0	0
6326	Snømåking og brøyting	126 874	82 076	85 000	85 000
6335	Containerleie/ -tømming	6 194	6 816	5 500	5 500
6336	HMS	0	0	500	500
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	0	3 239	5 000	5 000
6360	Renhold og matteleie	86 928	77 827	97 000	97 000
6370	Garasjer	3 668	5 383	10 000	10 000
6374	Ventilasjon	64 162	46 680	50 000	50 000
6375	TV/Bredbånd	378 620	213 232	308 000	382 000
6376	Vaktmestertjenester	235 622	223 405	230 000	230 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	20 000	20 000
6391	Diverse serviceavtaler	30 057	9 063	16 000	16 000
6632	Kostnader forsikringsskader	0	6 425	0	0
6800	Kontorkostnader	1 189	1 499	2 000	2 000
6860	Kursutgifter	0	0	2 500	2 500
6940	Porto	330	385	0	0
7130	Reise og oppholdskostnader	364	0	0	0
7740	Øreavrunding	-1	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	4 199	2 413	0	0
Sum driftskostnader		**945 888**	**680 793**	**834 000**	**908 000**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500	IT utstyr	0	0	2 000	2 000
6502	Brannvernutstyr	48 550	2 931	30 000	0
6503	Annet driftsmateriell	7 151	8 879	1 000	1 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	5 112	23 543	2 500	2 500
6506	Porttelefoni	0	16 430	0	0
6510	Verktøy og redskap	0	657	5 000	5 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	0	0	10 000	10 000
6540	Inventar	0	10 936	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**60 813**	**63 376**	**50 500**	**20 500**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	3 321	1 506	0	0
6602	Vedlikehold rør og sanitær	0	6 185	541 500	250 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	1 625	73 309	100 000	100 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	44 662	139 338	60 000	60 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	15 188	0	0
6608	Vedlikehold garasjer	31 786	29 134	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	13 704	30 749	0	0
6614	Vedlikehold maling	0	1 136	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	405	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	0	14 375	50 000	50 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	174	20 000	20 000
Sum vedlikehold		**95 504**	**311 092**	**771 500**	**480 000**

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

Note 10 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
9036	Honorar annen teknisk bistand	406 250	0	0	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse	76 901	49 300	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**483 151**	**49 300**	**0**	**0**

Note 11 - Bygninger

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.23: 2,97%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2009	22 000 000	
Nedbetalt tidligere	7 636 760	
Nedbetalt i år	1 023 605	
Lånesaldo 31.12		13 339 635
Beregnet innfrielsesdato: 30.01.2035		
Sum langsiktig gjeld		**13 339 635**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2023**
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 366 290

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Husbanken 13555860	26	211 332	5 494 632
	6	202 679	1 216 074
	1	184 213	184 213
	1	173 419	173 419
	38	165 034	6 271 292

Note 13 - Pantstillelser

	2023	**2022**
Pantstillelser	21 284 285	22 307 890
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	24 131 203	24 131 203

Note 14 - Disponible midler

	2023	**2022**
Disponible midler pr. 01.01	**3 537 856**	**3 302 011**
Periodens resultat	1 012 025	1 190 541
Årets avskrivninger	0	41 025
Avdrag lån	-1 023 605	-995 721
Endring i disponible midler	**-11 580**	**235 845**
Disponible midler 31.12.	**3 526 276**	**3 537 856**

Dokumentet er elektronisk signert

12-2023 Årsopgj...

Name	Date	Name	Date
Kleppe, Ingrid Kristine	2024-02-19	Mrdalj, Jelena	2024-02-13
Identification		Identification	
bankID PÅ MOBIL Kleppe, Ingrid Kristine		bankID Mrdalj, Jelena	
Name	Date	Name	Date
Drengenes, Aina Therese	2024-02-13	Andal, Mai-Liss Stokkereit	2024-02-13
Identification		Identification	
bankID Drengenes, Aina Therese		bankID Andal, Mai-Liss Stokkereit	

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

Saker innmeldt av beboere til Generalforsamling

Sak 1: Forslag til endring av borettslagets vedtekter innmeldt av Knut Breivik.

Ønsker å tydeliggjøre ansvar for andelseier og borettslaget ved å omformulere eksisterende vedtekter punkt 5.1 og 5.2. Forslag til vedtak: Generalforsamlingen stemmer for de foreslåtte endringene av vedtekter.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseier vedlikehold

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og annet rom og areal som tilhører boligen, i forsvarlig stand og vedlikeholde, skifte ut og reparere. Ansvaret er beskrevet i punktene under;

1. **Boligen:**
   Boligen skal holdes ryddig og ren.

2. **Boligens overflater:**
   Boligens overflater og ellers inventar som innvendige dører, lister, benker, vasker, skap og liknende skal holdes i orden og funksjonelt. Mangler må utbedres innen rimelig tid, og må ikke være til ulempe eller skade for andre andelseiere.

3. **Terrasse:**
   Terrassen skal være ren og sluk til avløpssystem/dreneringssystem for overflatevann skal være åpen.

4. **Borettslagets tilskuddsordning:**
   Borettslaget gir tilskudd ved utskiftning av innvendige vannrør til rør i rør system.
   For 3- og 4-roms leilighet kr 20.000, for 2-roms 15 000.
   Borettslaget gir tilskudd til installasjon av aquastop eller waterguard på kr 5.000.

   Dokumentasjon for at arbeidet er utført av autorisert rørleggerfirma må sendes til styret før innbetalingen foretas. Visse krav må følges, og disse kan fås ved å kontakte styret i forkant av utskiftningen.

   Denne tilskuddordningen bortfaller 6 måneder etter rørfornying er ferdigstilt.

Tilskuddsordninger for utskiftning av vannrør til rør i rør system og waterguard:
Denne ordningen opphører etter at rørfornying av avløpsrør er avsluttet. Det betyr at arbeide med installasjon av rør i rør system for vann og waterguard må være startet i forbindelse med prosjekt på rørfornying av avløpsrør. Krav skal sendes til styre inn til 6 måneder etter at rørfornying av avløpsrør er avsluttet. For at en skal få tilskudd må det legges med spesifisert faktura fra autorisert rørleggerfirma at rør i rør system for vann og waterguard er installert. Etter 6 måneder kan en ikke få refusjon, styre har en mulighet til å bruke skjønn, utvide frist inntil 8 måneder dersom andelseier kan dokumentere at en har kommet i en uheldig situasjon, en situasjon andelseier ikke råder over, såkalt force majeure. Force majeure innebærer med andre ord at det er umulig eller uforholdsmessig tyngende å oppfylle kontrakten slik man hadde avtalt.

5. **Vannrør**:
   Vannrør i boligen fra boligens hovedstoppekran og innover i boligen, inkludert toalett, vasker, kraner/batteri, vannlås og varmtvannsbereder er andelseierens ansvar. Kobber rør eldre enn 40 år anses som utslitt og bør skiftes.
   Plastrør, «rør i rør system» anses å være forsvarlig vedlikehold.

6. **Avløpsrør:**
   Andelseier skal holde sluker, vannlås åpne og rene. Holde avløpsrør inne i boligen og frem til hovedstamme åpent og rent. Det er ikke tillatt å tømme fett og lignende væsker i avløpet, dette fører til avløpsrør blir tette. Andelseier må sørge til enhver tid at det er væske i sluker slik at lukt ikke sprer seg i boligen og ellers i bygget.

   Borettslaget har ansvar for utskiftning og vedlikehold av avløpssystem og sluker, og annet vedlikeholds- / påkostningsansvar som ikke faller inn under andelseierens ansvaret. **Dersom borettslaget må bryter membran / knuser fliser ved utskiftning av sluk må andelseier tilbakeføre rommet til dagens standard, dekkes skadene av felles forsikring blir ikke andelseier belastet så lenge andelseier har utført nødvendig vedlikehold / utskiftning.** Borettslaget skal være nøktern og ha god dialog med andelseier.

   Det skal alltid gjøres en teknisk vurdering om strømpe og sluk fornying kan benyttes, istedenfor utskifting av avløpsrør. Denne tekniske vurderingen gjøres av et selskap som er godkjent for slike vurderinger, samt installasjon av strømpe i avløpsrør og utføre slukfornying.

7. **Elektrisk installasjon:**
   All elektrisk installasjon i boligen og elektrisk utstyr, gjelder fra og med boligens sikringsskap og innover i boligen, inkludert svakstrømsanlegg, antenneanlegg og fiber/data.

8. **Ventilasjonsanlegg:**
   Ventilasjonsanlegg og ventilasjonsutstyr som er plassert i boligen er andelseierens ansvar. Andelseier skal holde rister og spjeld åpne og rene slik at en oppnår forsvarlig utskiftning av luften i boligen. Det er ikke lov å stenge eller på annen måte blokkere ventiler.
   Ved rehabilitering / oppussing av boligen anbefales det at andelseier skifter ventilasjonsrør, ventiler og kjøkkenventilator med mer i boligen

9. **Våtrom som bad og vaskerom** skal holdes tett og vedlikeholdes etter dagens krav. Andelseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
   Et bad /vaskerom som er nyere enn 20 år, og er bygget etter våtromsnormen av autorisert firma anses som nytt, såkalt TG 1, avhengig av bruk og slitasje, dokumentasjon må fremvises av andelseier
   Et bad / vaskerom som er mellom 20 og 30 år må vurderes å skiftes ut, såkalt TG 2, avhengig av bruk og slitasje
   Et bad /vaskerom som er over 40 år må betraktes som utslitt, såkalt TG 3, og må skiftes ut, tilbakeføres til dagens krav iht gjeldende krav til våtromsnorm, av autorisert firma for slikt arbeid. Autorisert firma for våtrom, vaskerom, rørleggerarbeider og for elektriske installasjoner.

   Alder på bad/vaskerom må dokumenteres av andelseier gjennom et våtromssertifikat fra autorisert firma. Dersom en ikke kan fremlegge slik dokumentasjon anses rommet å ikke å være godkjent; TG 3.

   Dersom badet får klasse TG 3 av takstmann, eller av regler ovenfor, og det skjer følgeskade av vannlekkasje, må andelseier bære disse kostnader. Styre har en plikt at så skjer, eventuelt kan andre andelseier kreve kostnader for følgeskader direkte av andelseier som har forvoldt lekkasjen. Dette er i henhold til gjeldende lov for burettslag, burettslagslova.
   Denne regel trer i kraft 6 måneder etter at prosjektet med fornying av avløpsrør er ferdigstilt, før dette dekkes slike skader av felles forsikring.

10. **Modernisering:**
    Ved modernisering av bad og vaskerom skal det benyttes fagfolk, og det skal installeres komplett nytt vannrørsanlegg, Aqua stopp og nytt elektrisk anlegg, arbeidet med våtrom, membran, skal utføres etter gjeldende regler for slikt arbeid. Styret skal varsles slik at nødvendig annet arbeid kan skje parallelt, som inspeksjon og liknende.

11. **Bærende konstruksjoner:**
    Andelseier har ikke anledning til å utføre arbeider på bærende konstruksjoner da dette kan utover byggets bæreevne. Slike arbeider skal alltid utføres i regi av styret.

12. **Meldeplikt:**
    Andelseier plikter å gi umiddelbar melding til styre om vesentlige mangler på boligen eller bygget, uavhengig av ansvarsforhold for reparasjon, vedlikehold eller utskifting.

13. **Borettslaget eller andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andre andelseiere ikke oppfyller pliktene sine, jamfør borettslagslovens §5-15 og 5-15**

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikter

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand, så lenge at plikten ikke ligger hos andelseier, ref. punkt 5-1

2. Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusive kraner og rør og andre felles installasjoner som går gjennom boligen er borettslags ansvar.
   Borettslaget har rett til å føre felles installasjoner i gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier

3. Utskiftning og vedlikehold av alle vinduer i bygget, ytterdører inn til bygget, ytterdør inn til andelseiers bolig, yttertak på bygget, utvendige fasader, alle innvendige felles arealer inklusiv felles boder, felles boss hus, garasjeanlegg og ellers uteområde i sin helhet.

4. Bærende konstruksjoner.

5. Vedlikeholdsansvaret for felles ventilasjonsanlegg, unntatt det andelseier har ansvar for, ref. punkt 5-1

6. Vedlikehold og utskiftning av felles elektrisk anlegg, inkludert elektrisk stigeledning til andelseier bolig, unntatt el- bil lader i garasjeanlegg, dette må andelseier bekoste.

7. Utskiftning og vedlikehold av avløpssystem og sluker, ellers vedlikehold som ikke faller inn under andelseiers ansvar, ref. 5-1

   Borettslaget har ansvar for utskiftning og vedlikehold av avløpssystem og sluker, og annet vedlikeholds- / påkostningsansvar som ikke faller inn under andelseierens ansvar. Dersom borettslaget må bryter membran / knuser fliser ved skifte av sluk må andelseier tilbakeføre rommet til dagens standard, dekkes skadene av felles forsikring, blir ikke andelseier belastet så lenge andelseier har utført nødvendig vedlikehold / utskiftning.
   Borettslaget skal være nøktern og ha god dialog med andelseier.

Det skal alltid gjøres en teknisk vurdering om strømpe og sluk fornying kan benyttes, istedenfor utskifting av rør. Denne tekniske vurderingen gjøres av et selskap som er godkjent for slike vurderinger, samt installasjon av strømpe i avløpsrør og utføre slukfornying.

8. Utskiftning og vedlikehold av felles vannrør, samt stoppekraner inn til hver bolig. (Utfra hovedstoppekran og innover i boligen er andelseiers ansvarsområde)

9. Andelseier skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, ettersynplikt og reparasjoners ansvar. Alle parter skal medvirke til en smidig gjennomføring uten unødige ulemper for borettslaget eller andelseier

10. **Borettslaget eller andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andre andelseiere ikke oppfyller pliktene sine, jamfør borettslagslovens §5-15 og 5-15**

Sak 2: Oppgradering av sluker og nødvendig rørfornyelse, innmeldt av Sverre Johan Nærheim.

Forslag til vedtak:

Gyldenpris borettslag gjennomfører nødvendig oppgradering av sluker til dagens standard, med tilhørende nødvendig rørfornyelse (komplett rehabilitering av vann og avløp).

Bakgrunn for forslaget nå:

Forslaget ble behandlet på ekstraordinær generalforsamling i 2023 med knappest mulig margin for utsettelse. Saken var grundig belyst, men likevel mener jeg at vedtaket ikke var i henhold til interessene til de som var til stede og borettslaget som helhet. Det fordi solide faglige argumenter og mindre solide emosjonelle argumenter ble blandet sammen og slik gjorde at folk ikke visste konsekvensene av hva som ble stemt over.

Borettslagsmodellen:

I et borettslag er det slik at en må løse ting i fellesskap som handler om fellesskapet. Av og til må særinteresser til enkelte beboere vike for fellesskapets beste (derfor har vi for eksempel ulike regler og systemer) - styret er valgt av borettslaget til å ivareta den enkeltes og fellesskapets beste.

Det er en del fordeler med å gjøre ting felles – for eksempel at den enkelte slipper en del vedlikeholdsansvar, og at når en løser ting felles blir prisen lavere og kostnaden fordeles på flere år enn dersom en løser ting individuelt.

Styret er ansvarlig for å holde driften av borettslaget forsvarlig og påse at nødvendig vedlikehold foretas. Enkelte saker som berører større og omfattende oppgraderinger trenger behandling i generalforsamling. Dersom borettslaget har en vedlikeholdsplan og tanker for hvordan en skal holde borettslaget oppgradert over tid og sørger for å ligge i forkant av utfordringer blir borettslaget veldrevet og preget av gode kvaliteter på bygg og uteområder.

Dersom en hele tiden driver "brannslukking" og prøver etter beste evne ta unna for skader som oppstår etter hvert (på grunn av dårlig generelt vedlikehold) blir kvalitetene jevnt over dårlige, og borettslaget dårlig drevet. Man bruker mye penger på reparasjoner og skader på grunn av dårlig kvalitet på bygg, heller enn å foreta nødvendig oppgradering før skadene oppstår.

Borettslagsmodellen bygger altså på at vi sammen får til mer enn vi klarer hver for oss. Det er billigere å ha et stort lån felles enn at hver enkelt skal ha et mindre lån. Å pusse opp badet med eget lån er dyrere for den enkelte enn om det skjer felles i borettslaget.

Gyldenpris borettslag:

Vi har i vårt borettslag vært redde for å bruke penger, og har derfor etter min mening gjort for lite og for sent når det gjelder oppgraderinger og vedlikehold. For eksempel er den forrige oppgraderingen vår nå i ferd med å gå ut på dato – det må males på nytt, belegg i ganger har fått bruksskader og veggplatene utendørs falmer. Det betyr at det kanskje var gjort noen litt for billige valg sist, men også at oppgraderinger går ut på tid – og at en da må ha betalt ned lånet for oppgraderingen før levetiden er ute for det som er gjort.

Borettslaget er kommet i en slik alder at en del av de tingene som ikke er gjort noe med siden det ble bygget snart må gjøres noe med for at ikke byggene skal fallère og synke i verdi. Derfor har vi ikke råd til å utsette det som må gjøres nå - i fall vi utsetter vil kostnaden og skadene senere være høyere.

Borettslaget er altså i en alder der man må lage en rekkefølge for nødvendige oppgraderinger framover for at ikke borettslaget skal forfalle. Dersom en over tid ikke tar vare på verdiene våre, vil verdien synke og bokvaliteten gå ned. Det er snart tid for å skifte vinduer og dører på frontsidene i borettslaget (siden det ikke er gjort før), det må males igjen etter forrige oppussing, det trengs litt ytre murflikking for å hindre rust i armering og frostsprenging av betong. Kanskje er det snart tid for å renovere taket (levetid tak). Dersom vi alltid utsetter å vedlikeholde, stjeler vi fra oss selv eller våre etterkommere. Det vil alltid bli dyrere å gjøre det senere.

Vann- og avløp generelt:

Klipp fra ulike kilder: Sintef anbefaler å pusse opp badet hvert 20-30 år. Har du et bad som er bygget etter forskriftene og er holdt i god stand, kan det vare i minst 30 år. Kanskje til og med 40 og 50 år. En godt installert og vedlikeholdt membran har en levetid på rundt 20-25 år eller mer. Badet kan strengt tatt holde i 50 år, men vi anbefaler å pusse opp badet etter halve tiden, det vil si etter 20-30 år.

Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et bad en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning. Et trehus vil bevege seg noe, og når en membran etter hvert blir sprø og lite fleksibel, vil det oppstå sprekker – selv om verdens beste håndverker bygget badet.

Vanlig levetid på et bad er mellom 15 og 20 år med vanlig bruk.

Vann- og avløp hos oss:

Det er dokumentert kritisk dårlig kvalitet på deler av vann- og avløpssystemet. Standarden er slik at det vil begynne å oppstå flere og flere lekkasjer i borettslaget fordi rør blir tært hull i og at sluker blir utette. Viser til fremviste rørdeler med eksempel på sprekker – slik kan det være hvor som helst ellers i borettslaget også. Det oppstår også sprekker i murbygg – og membraner kan bli sprø og brytes.

Borettslaget utsatte å ta stilling til problemet i 2015 (ved å tilby litt støtte til de som selv ville pusse opp sine bad – i etterkant viser det seg å ha vært en dårlig strategi som skaper problemer nå). De som har pusset opp bad i løpet av siste åtte år risikerer likevel at det skjer et rørbrudd i egen eller andres leiligheter, på en slik måte at det kan føre til totalrehabilitering av eget bad. Det hjelper ikke at eget bad er nytt og flott dersom en lekkasje skjer gjennom tak og ned gjennom vegger – og at en slik må åpne membranen på eget bad for å tørke ut og hindre mer skade.

Bad i borettslaget som er helt ny eller oppgradert i løpet av de siste ti årene kan likevel ha tilstandsgrad TG2 eller TG3. Eneste unntak er dersom en har pigget opp golvet og fått god tetting mot rør.

Det betyr at en har tatt en sjanse dersom en har pusset opp badet uten å pigge opp sluken, eller dersom en har kjøpt en leilighet med et nyoppusset bad – som det kanskje er brukt kr 500.000 på - men der teknisk verdi likevel er tilnærmet 0 på grunn av problemet med sluken.

I et dokument utdelt av en privatperson i borettslaget til ekstraordinær generalforsamling ble det vist til en Sintef-rapport. Jeg mener at Sintef vanskelig kan gå god for den tolkingen av sin rapport

som kom fram i dette dokumentet. Jeg viser derfor heller direkte til sintef-rapporten side 42 som sier at avløp fra 70-tallet (vårt er fra 1979) har en gjennomsnittlig levetid på 38 år. Vi er på 45 år altså 7 år på overtid ut fra disse estimatene (Sintef fag - rapport 83 – fra 2021).

<u>To valg?</u>

Det er skissert to valg

1. Ta det mest nødvendige nå, og kryss fingrene for at det skal gå omtrent bra noen år til. a. Å bruke ti millioner nå vil kanskje koste 13 millioner på ti år (med nedbetaling av lån - bør ikke være lenger enn ti års nedbetaling).
   b. Om ti år vil det kanskje koste 45 millioner å gjøre det som koster 38 millioner i dag
   c. Totalsum blir altså 58 millioner på 10 år
   d. Pluss dyrere vedlikeholdskostnad i de ti årene vi har brukt.
   e. I tillegg vil du kjøre to kostbare prosesser og ha to perioder der vi vil ha folk inne i leilighetene til vedlikehold. Tidsbruken blir totalt høyere, og prisen er mye høyere.

2. Å ta full oppgradering nå koster estimert 38 millioner
   a. I løpet av ti år vil summen bli langt mindre enn 58 millioner. Kanskje heller 50. millioner. Fordelen ved å ta det nå er at kostnaden kan fordeles over flere år. b. Det er nå det er ledig kapasitet i markedet for å gjøre arbeidet.
   c. Høy inflasjon gjør at lånet "krymper" raskere siden du får mindre og mindre for 100 kroner.
   d. Vi har brukt mye tid og krefter (og penger) siden 2015 for å utrede saken på mange måter - fått inn mange fagpersoner og hatt mange og lange møter. Det er bra at folk stiller spørsmål og vil få fram fakta, men det er ikke bra dersom konklusjonene blir mangelfulle fordi vi ikke klarer å skille mellom faglige råd fra fagfolk, og våre egne tanker og følelser, og derfor bruker tall og informasjon på en måte som forvirrer heller enn å opplyse folk.

Saken er nok opplyst gjennom møtene som har vært, men det er mulig at folk har blitt forvirret av alle innspill og spørsmål underveis slik at de ikke har hatt rett beslutningsgrunnlag. (Tallene i dette avsnittet er ganske grove estimater – og andre med mer økonomisk kunnskap kan gjerne finregne på dette).

<u>Ting som er sagt taler mot oppgradering nå: (med motforestillinger)</u>

Jeg vil gjøre jobben selv!

- Det blir dyrere, vanskeligere å administrere, og fører til at det stort sett er kontinuerlig oppussing av bad i borettslaget.
- Borettslagtenkinga er at man ved å stå sammen løser ting sammen – dersom man ikke ønsker denne tenkinga er det ikke så lurt å bo i borettslag.

Jeg klarer meg med badet slik det er nå - og bor her kanskje ikke om ti år.

- Det er kanskje likevel bra å ha et velfungerende og nytt bad i de årene – spesielt når prisen ikke blir så mye høyere enn å leve med det gamle badet.
- Et nytt bad gir høyere verdi på leiligheten – og en kan derfor velge å øke lånet og bruke det til å betale en litt høyere husleie/eller til forbruk (dersom en ønsker det).

Det blir for dyrt!

- Det blir dyrere å vente. Kostnaden vil alltid stige.
  - Forsikringspremien vil økes (dersom man ikke vedlikeholder), og til slutt får man ikke lenger forsikring.
  - Økt husleie pga økt skadefrekvens – mer arbeid på styret – og større kostnad
- Det er dyrere å gjøre ting halvveis nå.

Jeg har et nytt, eller ganske nytt bad

- Det kan likevel bli lekkasje fra nabo – slik at badet ditt må totalrenoveres. - Tilstanden er likevel TG2 eller TG3 pga rør og sluk. Og det kan også derfor lekke fra ditt bad. - Å individuelt pusse opp et bad som er over førti år gammalt er et risikoprosjekt i et borettslag pga fellesløsninger. At borettslaget før eller senere må ta en større oppgradering etter 40-50 år for å ikke undergrave bo-grunnlaget i borettslaget.

<u>Dersom vi tar den billige løsningen nå - hva skjer da?</u>

Mange av baderommene i borettslaget er fra byggeår og derfor over levealder. Mange vil derfor måtte sette i gang oppussing i løpet av de neste ti år (en stor andel i borettslaget?) Om det så viser seg at en må ta slukene og totalrenovere alle badene i år 2034 eller før blir dette sløsing med ressurser. Dette vil trolig gjelde flere enn de som har renovert i løpet av de siste ti årene frem til i dag.

Levetid på et bad er som nevnt ca. 20-25 år. Så at badet er pusset opp en eller to ganger etter at borettslaget ble bygget er sannsynlig. Likevel er sluken "akilleshælen". Uten ny og velfungerende sluker i borettslaget er vannskadene like om hjørnet, og vil bli flere og flere i tiden som kommer.

Det er smertefullt å måtte ta opp relativt nye bad for å sikre høy nok kvalitet i alle leiligheter, det kan føles som bortkastede penger. På den annen side vil en takst vise at badet likevel har en dårlig tilstandsgrad dersom ikke sluken er skiftet, eller dersom det ikke er informert om at levetiden på rør og avløp i borettslaget er i ferd med å gå ut. Å totalrenovere et bad på egen regning er derfor et risikoprosjekt.

Dersom vi ikke tar full oppgradering nå vil jeg ikke anbefale noen å gjøre noe med badet i løpet av de neste ti år, siden det da sannsynligvis må bli en full oppgradering om ikke så lenge (når det tvinger seg fram).

Konklusjonen er at det er betydelig mye bedre å gjøre oppgraderingen i "fredstider" altså før en må. Da får man en bedre pris, har bedre tid, forhindrer høyere husleie gjennom høyere driftskostnader, og økonomisk fører det til lavere husleie over tid.

<u>Vurdering:</u>

Er et helt nytt og kvalitetssikret bad levert av en anerkjent entreprenør verdt noen ekstra hundrelapper per måned i økt husleie? Er sikkerhet mot lekkasje verd det?

<u>Oppsummering:</u>

- Borettslaget trenger en vedlikeholdsplan.
- Vi trenger å ta vare på byggene våre før skader oppstår.

- Vi trenger en snarlig renovering av vann- og avløp (er nå på overtid).

Gyldenpris 12.01.24 Sverre Johan Nærheim
(Beklager at teksten ble lang, men det var for å forsøke å dekke inn alle de tingene som er sagt opp gjennom årene. Jeg er ingen ekspert, men dette er mitt forsøk på logisk oppsummering av det som har fremkommet på møtene og i skrivene som er delt ut mm.)

GENERALFORSAMLING 2024 – GYLDENPRIS BORETTSLAG
VALGKOMITEENS INNSTILLING

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

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

Leder foreslås gjenvalgt	**May-Liss Andal**	2024-2026	velges for to år
Kasserer foreslås gjenvalgt	**Jelena Mrdalj**	2024-2026	velges for to år
Sekretær foreslås	**Sverre Johan Nærheim**	2024-2025	velges for ett år

1. varamedlem foreslås gjenvalgt **Turid Astrid Reksten** 2024-2025
2. varamedlem foreslås gjenvalgt **Maria Bakke Ulvesæter** 2024-2025
Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

De forespurte er spurt og har sagt seg villige til å ta imot valget.
Sekretær velges for ett år da nåværende sekretær har valgt å tre ut av styret, og ett år står igjen av styreperioden.

Videre er vi bedt om å komme med forslag til styrehonorar og møtehonorar for varamedlemmer, for perioden mellom generalforsamlingene 2023-2024

Styrehonoraret foreslås uendret fra i fjor slik at det blir på Kr. 249.260.- for 2023-2024
Styrehonorar utbetales alltid etterskuddsvis.

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

Valgkomiteen har bestått av:

Marianne Andreassen	leder
Sverre Johan Nærheim	medlem
Oddmund Sulen	medlem
Steinar Trygsland	varamedlem

På vegne av valgkomiteen
Bergen 09. februar 2024

Marianne Andreassen
Marianne Andreassen
Leder

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I GYLDENPRIS BORETTSLAG

Sted: Bergen
Dato: 12.03.2024

Møtet ble åpnet av: Mai-Liss Stokkereit Andal

Tilstede fra styret: Mai-Liss Stokkereit Andal, Aina Therese Drengenes, Jelena Mrdalj, Turid Astrid Reksten, Ingrid Kristine Kleppe, Maria Bakke Ulvesæter

Tilstede fra BOB: Helge Lilletvedt

1. Konstituering

a. Godkjenning av innkalling
Generalforsamlingen ble spurt om de hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkalling enstemmig godkjent

b. Godkjenning av saksliste
Generalforsamlingen ble spurt om de hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Saksliste enstemmig godkjent

c. Antall fremmøtte og antall andeler representert
Antall andelseiere tilstede: 39
Antall fullmakter: 10

Totalt antall stemmeberettigede: 49

d. Valg av møteleder
Forslag til møteleder: Helge Lilletvedt

Vedtak: Enstemmig valgt

e. Valg av referent/protokollfører
Forslag til referent: Aina Therese Drengenes

Vedtak: Enstemmig valgt

f. Valg av to personer som protokollunderskrivere
Forslag til protokollunderskrivere: Knut Børge Breivik og Steinar Thomsen

Vedtak: Enstemmig valgt

g. Valg av to personer til tellekorps ved behov

Forslag: Markus Løvaas Nyland og Jon Olav Økland
Vedtak: Enstemmig valgt

h. Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Ingen bemerkninger, enstemmig godkjent.

2. Årsrapport fra styret

Gjennomgang av rapport fra styret for 2023/2024

Krever ikke lenger godkjenning, men det orienteres om.

Vedtak: årsrapporten tatt til orientering

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap for året 2023

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2023. Hovedpunktene i resultatregnskapet og balansen gjennomgått av møteleder. Konklusjonen i revisors beretning er lest.

Vedtak: Enstemmig godkjent

4. Innmeldte saker

Innmeldte saker fra andelseiere innen fristen 12.01.2024

4.1 **Forslag til endring av borettslagets vedtekter innmeldt av Knut Breivik.**

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen stemmer for de foreslåtte endringene av vedtekter.

Vedtak: Forslag om å utsette denne saken på grunn av et omfattende dokument som man mente også burde sjekkes juridisk.Mer enn halvparten stemte for å utsette dette forslaget. Saken utsettes derfor og gis til styre og innsender. Skal tas opp og diskuteres med jurist og fremlegges på en senere generalforsamling.

4.2 **Forslag til oppgradering av sluker og nødvendig rørfornyelse innmeldt av Sverre Johan Nærheim**

Forslag til vedtak: Gyldenpris borettslag gjennomfører nødvendig oppgradering av sluker til dagens standard, med tilhørende nødvendig rørfornyelse (komplett rehabilitering av vann og avløp).

Ja: 13 Nei: 35 forslaget falt

Alternativt forslag fra Steinar Thomsen: Vedtaket på den ekstraordinære GF i november 2023 blir stående som gyldig og generalforsamlingen ber styre umiddelbart starte prosess med strømpefornyelse av rør, inkludert slukløsning i borettslaget. Dette er en kosteffektiv løsning som dekker borettslagets forpliktelse med tanke på vedlikehold av rør. Andelseiere er selv ansvarlig for vedlikehold av egne bad/våtrom, ref for øvrig borettslagets vedtekter.

JA: 39 Nei: 7 3 blanke Forslaget vedtatt med ⅔ flertall

Kommentar fra salen er at styret må finne en ordning som er juridisk bindende slik at ikke felles oppgradering av bad kommer opp i fremtiden.

5. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret ansvarsfrihet

Vedtak tatt til orientering.

6. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Valgkomiteen foreslår styrehonorar uendret fra 2022 slik at det blir på kr. 249 260 for 2023. De foreslår å holde honorar for varamedlemmer uendret på kr 600. Disse kommer utenom ovennevnte sum til styret.

Vedtak: Valgkomiteens forslag enstemmig vedtatt

7. Valg av styret og valgkomiteen

7.a Valg av styret:

Styreleder: Mai-Liss Stokkereit Andal 2024-2026
Kasserer: Jelena Mrdalj 2024-2026
Sekretær: Sverre Johan Nærheim 2024-2025

Varamedlem:
Turid Astrid Reksten 2024-2025
Maria Bakke Ulvesæter 2024-2025

Vedtak: Alle ble valgt enstemmig

Aina Therese Drengenes var ikke på valg.

7.b Valg av valgkomite

Forslag til kandidater:

Leder: Marianne Andreassen
Oddmund Sulen
Arnt Edvardsen

Vara: Steinar Trygsland

Vedtak: Alle ble valgt enstemmig for ett år

8. Valg av delegat til BOBs Generalforsamling 2024

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

Møteleder
Hdge Lilletvedt

Referent
Aina T. Drengenes

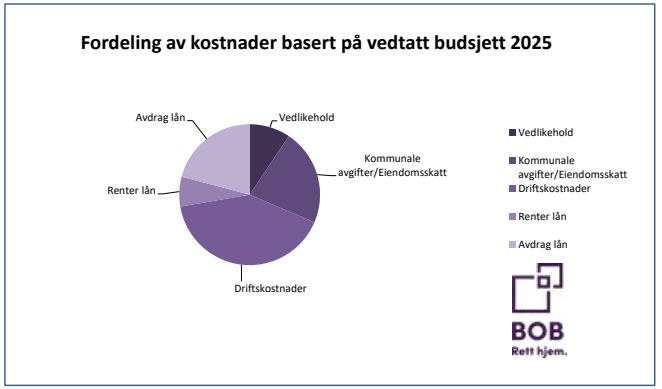
Protokollunderskriver
Steinar Thomsen

Protokollunderskriver
Knut Børge Breivik
Knut Børge Breivik

Boligselskapets navn	9	GYLDENPRIS BORETTSLAG (0009)
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	480 000	9 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 125 000	21 %
Driftskostnader	2 088 500	40 %
Renter lån	349 000	7 %
Avdrag lån	1 067 000	20 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	139 000	3 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	5 248 500	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2024

Informasjon fra

Kommunen

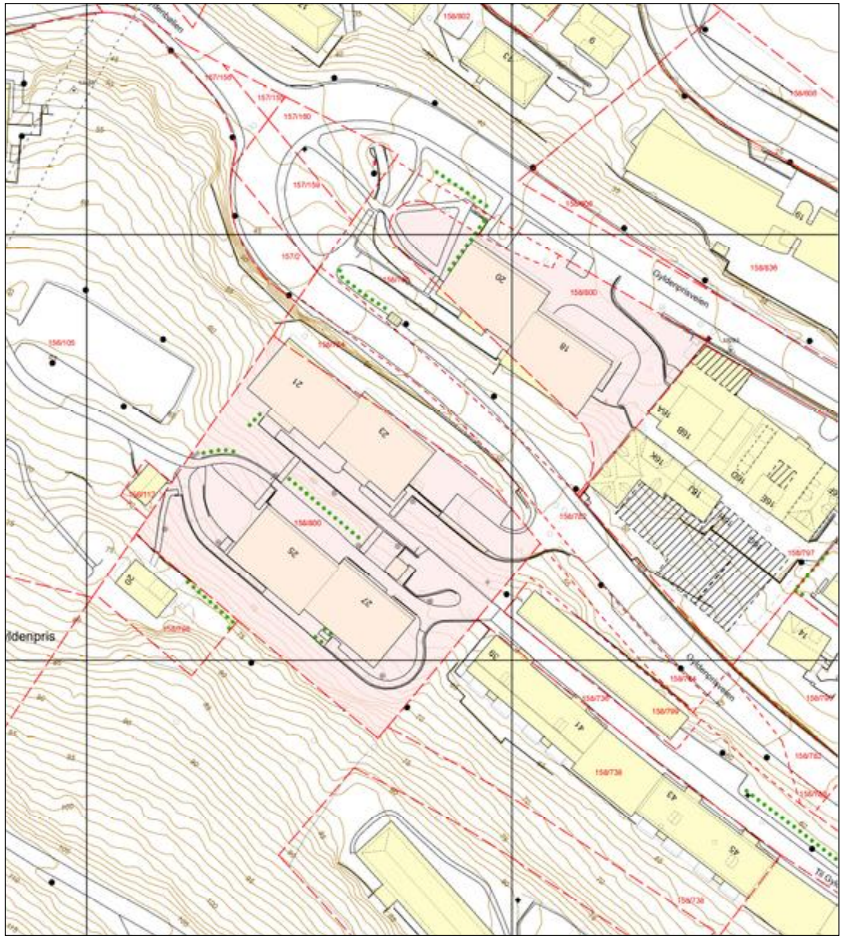
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 13.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/800/0/0
Adresse: Gyldenprisveien 27, 5056 BERGEN m.fl.

N



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

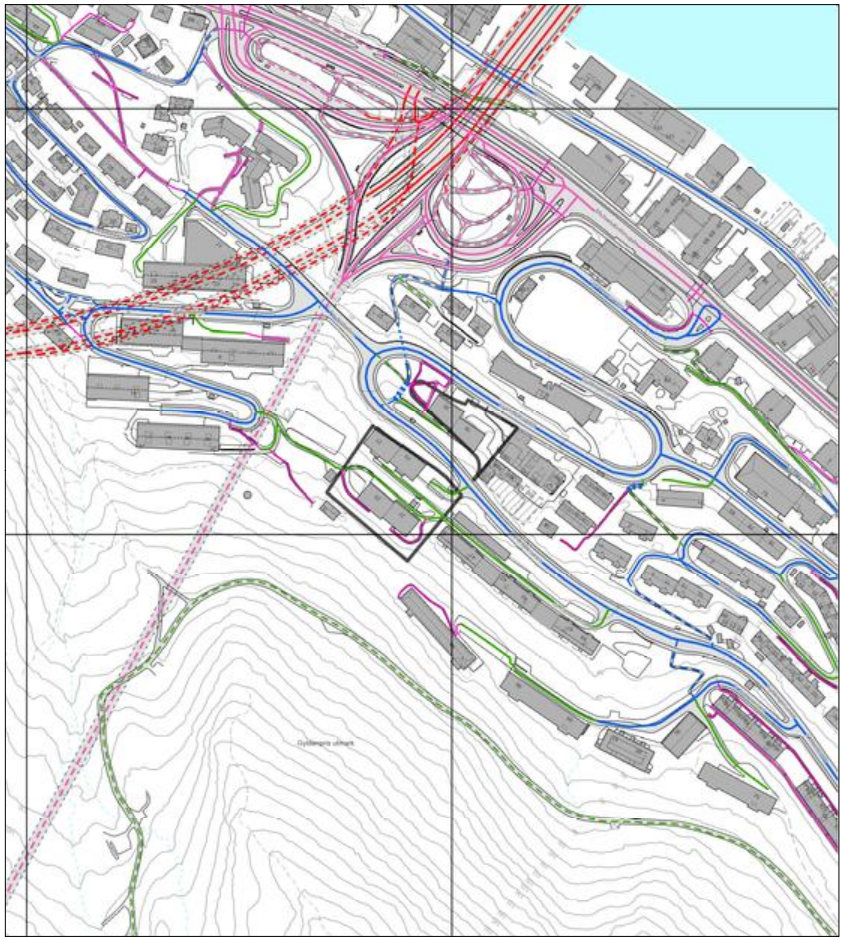
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/800/0/0
Adresse: Gyldenprisveien 27, 5056 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/800/0/0
Utlistet 13. februar 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, båndleggingar 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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260742533	Grunneiendom	0	Ja	4 634,4 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5080000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. ØVRE GYLDENPRIS VEI 1X	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.07.1979		99,5 %
10980000	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING FRA BLEKENBERG TIL GYLDENPRIS	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.07.1958		0,2 %
64130000	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 797 MFL., GYLDENPRIS - HØYEGÅRDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.10.2020	201211827	< 0,1 % (10,7 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64130000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71330000	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN, SYKKELTILTAK	202229074	0,2 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	99,9 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	0,1 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_3	Byfjellsgrense - vest	0,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	34,7 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	95,5 %
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	4,5 %

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	1 - Nåværende	210 - LNF-område	< 0,1 % (0,3 m²)

Retningslinjeområder i kommunedelplan

PlanID	Retningslinjetype	Dekningsgrad
17330000	112 - LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende	< 0,1 % (0,3 m²)

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3380000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. KARENSFRYD - FRYDENBØ - GYLDENPRIS	3	-
65110000	21	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3	202220471
40290000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. FYLLINGSDALSTUNNELEN, SJAKTÅPNING	3	-
11190100	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 606 OG 806, VIKEN, GYLDENPRISVEIEN	3	200018669
130000	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, MELLOM BLEKENBERG OG GYLDENPRIS	3	-
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	3	199938321
11240000	30	BERGENHUS. PUDDEFJORDSBROEN VEI TIL FYLLINGSDALEN	4	-
11480000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	3	202412318
10980100	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, ENDRET REGULERINGSPLAN	3	-
17120000	30	ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL., TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGEGÅRDEN	3	200212517
40230000	30	LAKSEVÅG. VEI OVER PUDDEFJORDENS VESTRE BROHODE TIL FYLLINGSDALEN	4	-
7490000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL	3	199702002

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 13. februar 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.
Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

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

Plankart

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

BERGEN
KOMMUNE

BERGEN
KOMMUNE

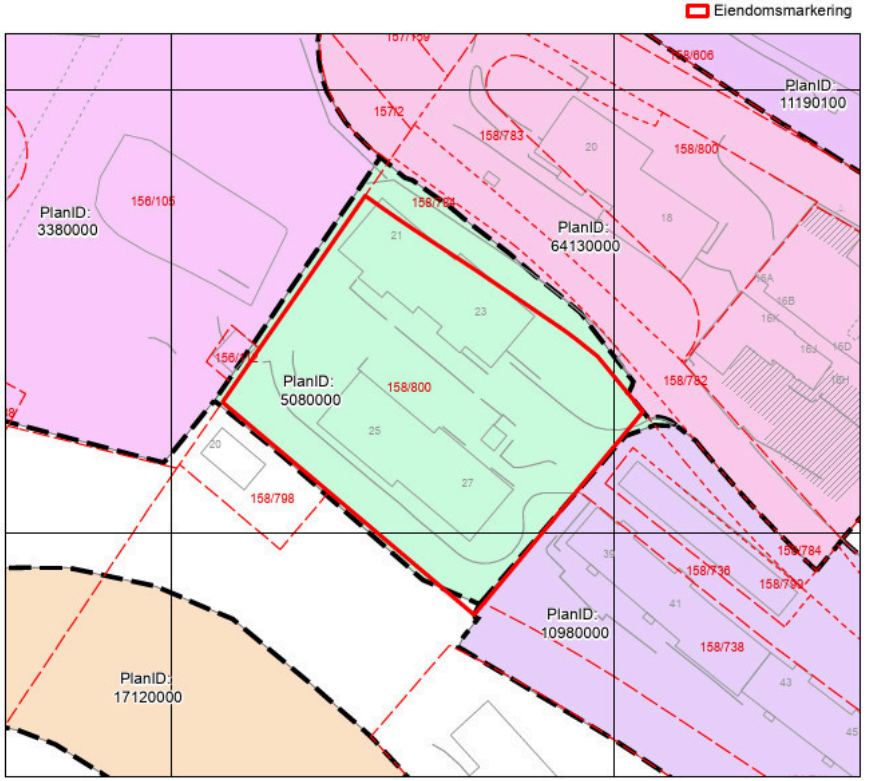
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/800/0/0
Dato: 13.02.2025 Adresse: Gyldenprisveien 27 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
10980000, 5080000, 64130000



BERGEN KOMMUNE

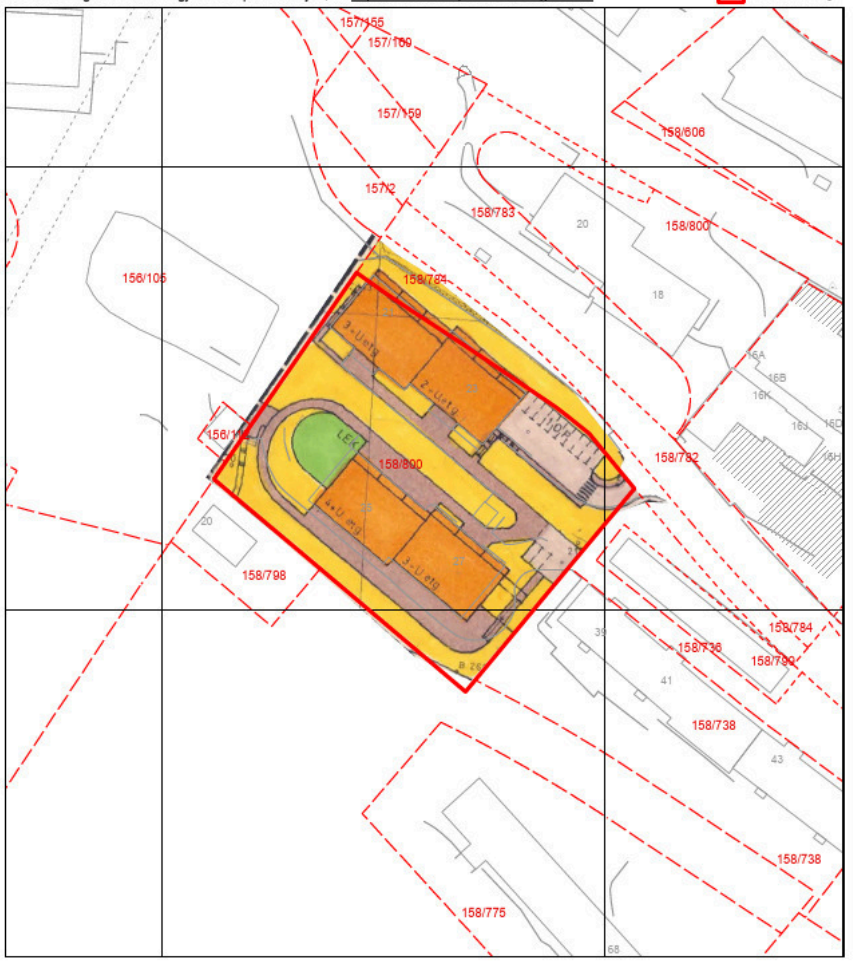
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5080000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/800/0/0
Dato: 13.02.2025 Adresse: Gyldenprisveien 27 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



BYGGEOMRÅDE
Bolig
TRAFIKKOMRÅDER
Kjörevei, off
Gangvei, off
FRIOMRÅDE
Park
ANDRE BESTEMMELSER
Kjörevei, felles
Gangvei, felles
Boligblokk
Lekeplass
Parkering, felles

Planens begrensningslinje

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

0 10 20 30 40 50m.

Forslag utarbeidet av ark. Meyer BOB

Fylkesrådmannen i Hordaland
30 MAI 1979
Plan- og utbyggingsavdelinga

GYLDENPRISVEIEN 1X

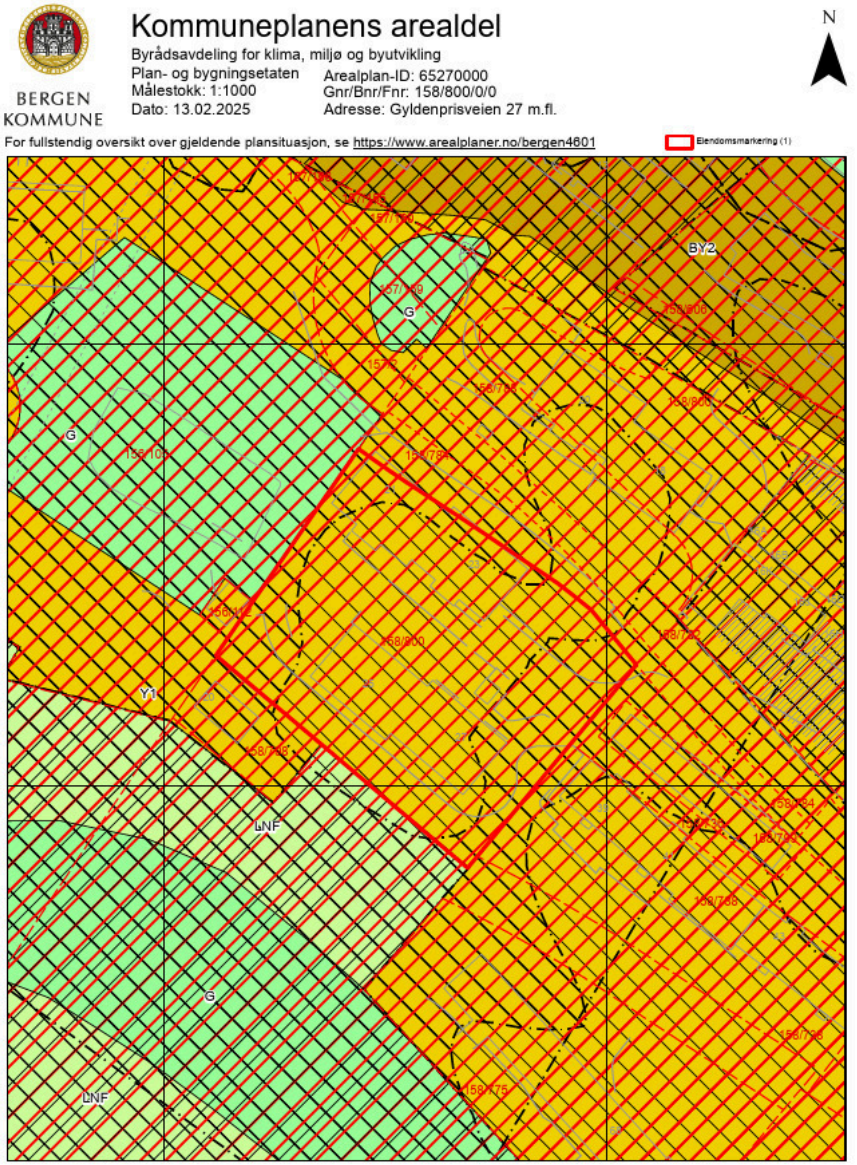
Forslag til reguleringsplan

Planl. AMH
Tegn. RS bkl
Dato 20 10 78

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

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

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



Tegnforklaring for kommuneplan

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

KPA2018 Arealformål

- Byfortettingssone
- Ytre fortettingssone
- Grønnstruktur
- LNF

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 13.02.2025
Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/800/0/0
Adresse: Gyldenprisveien 27 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for kommunedelplan

- Kommunedelplangrense
- Turveg, fremtidig
- Turveg
- Grense for retningslinjeområde
- Arealformålgrense
- LNF friluftsliv
- Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

- Boligområde (N)
- Kontor (N)
- Friområde (N)
- LNF-område (N)
- Vegareal (N)

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.
Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.
Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0059/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gyldenprisveien 27 5056 BERGEN

Betegnelse: Gnr 158, bnr 800 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no