

Frydenbølien 16



Velkommen til

Frydenbølien 16



Salgsoppgaven produsert 31. juli 2025

Gyldenpris

Sentrumsnær og attraktiv leilighet med garasjeplass m/lader, heis og dagligvare like ved. Perfekt førstegangskjøp!

Prisantydning	2 690 000,-
Fellesgjeld	360 958,-
Omkostninger	10 650,-
Totalpris	3 061 608,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 624,-
BRA-i	47 kvm
Totalt BRA	47 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1978
Megler	Tage Myklebust Sande
Telefon	468 69 993
E-post	t.sande@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Frydenbølien 16! Her får du gleden av en stilren leilighet med moderne preg og kort vei til alt byen har å by på. Dagligvarehandelen har du like i nærheten!

Høydepunkter:

- Disponerer garasjeplass med elbil-lader
- Gulv fra 2022/2023
- Varmtvann og tv/internett inkl. i felleskostnadene
- Overflater malt i 2025
- Heis i bygget
- Disponerer to eksterne boder
- Ingen dok.avgift eller forkjøpsrett

Området:

- 4 min gange til buss med hyppige avganger
- Nærbutikken Spar like ved
- Gang- og sykkelavstand til sentrumskjernen
- Kort vei til Damsgårdssundet
- 8 min kjøretur til sentrum
- Flotte turmuligheter like ved
- Nærhet til Laksevåg senter

Innhold:

- Entré, bad, soverom, stue og kjøkken

Arealer og innhold

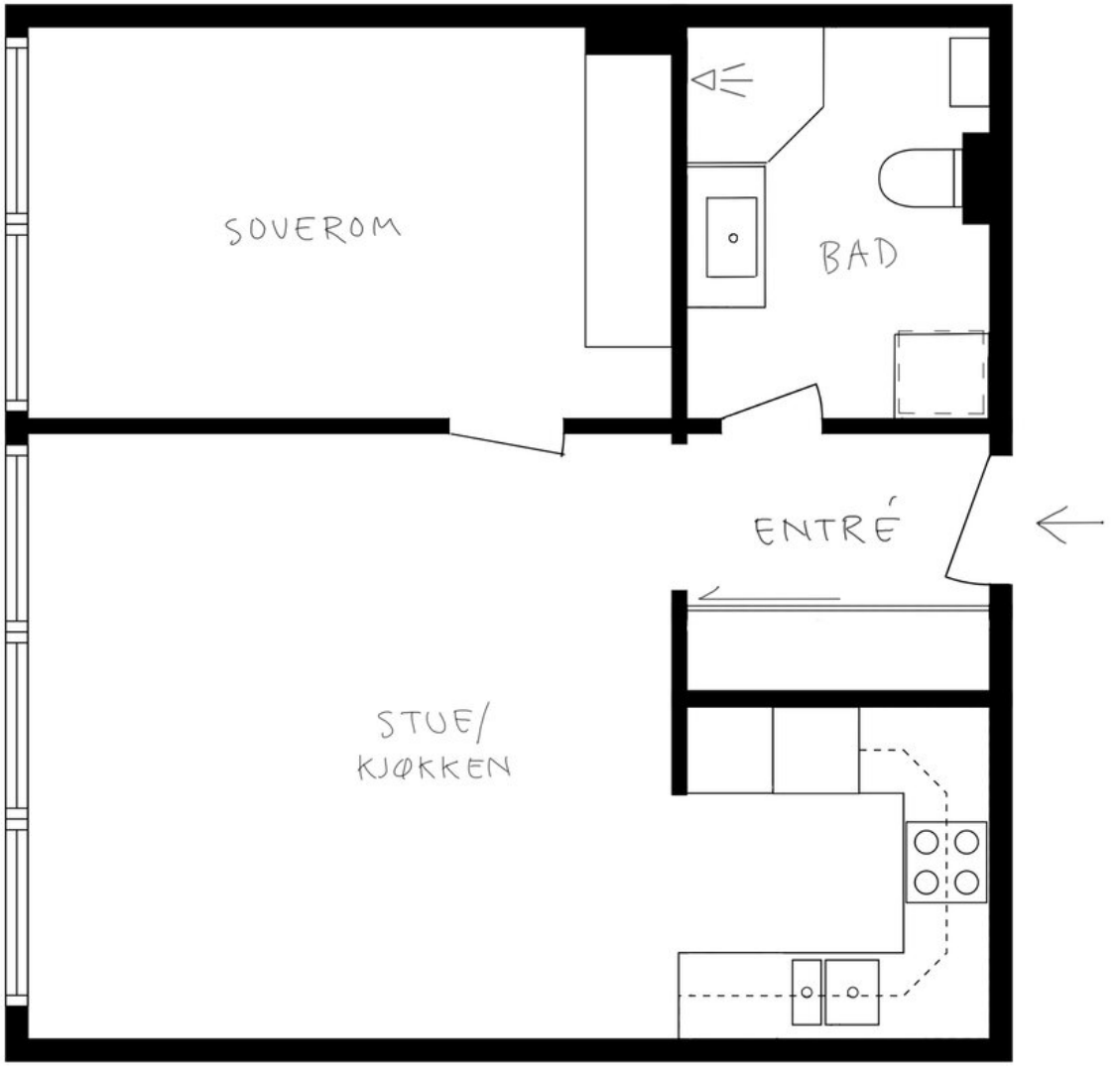
BRA-i:	47 kvm
Totalt BRA:	47 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 47 kvm.

Leiligheten disponerer to eksterne boder i fellesareal på 2,3 m^2 og 3,4 m^2. 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.

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene
Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.



BARK






























176


SPAR


1,6 Sentrum
0,2 Gyldenpris




Løvstakken

Informasjon

Frydenbølien 16

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0230/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Frydenbølien 16, 5056 BERGEN
Gnr 156, bnr 105 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 200 i Munsterbekken Borettslag, org.nr. 953715279

Selger
Marie Veland

Kjøpesum og omkostninger
2 690 000,- (Prisantydning)
360 958,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 050 958,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 052 308,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 061 608,- (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
1978

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
Totalt BRA: 47 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 47 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer to eksterne boder i fellesareal på 2,3 m^2 og 3,4 m^2.

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:
Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

Solforhold
Selger opplyser om at leiligheten får inn mye dagslys, solen kommer opp tidlig formiddagen og varer til utover ettermiddagen/kvelden (midtsommers).

Innhold
Leiligheten ligger fint til i 2. etasje og inneholder:

Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.

Parkering
Leiligheten disponerer en garasjeplass med elbil-lader i borettslagets fellesareal.

Det er ikke funnet dokumentasjon på at parkeringsplassen disponeres kun av denne leiligheten. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i borettslaget skal benyttes.

Borettslaget har også gjesteparkering som registreres via UNUM appen. Per i dag er det 72 timers gratis gjesteparkering per uke.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Overflater ble malt.
- Innredningen i skyvedørsgarderoben ble satt opp.

2024:
- Oppgradert skyvedørsgarderobe ble satt inn i gangen.

2022/2023:
- Sparklet og malt alle overflater i stue, gang og soverom, slik at veggene ble slette.
- Lagt nytt laminat gulv i entre, stue, kjøkken og soverom.

2021:
- Badet ble modernisert.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Badet fikk nye møbler som baderomsservant, oppbevaringsskap, dusjkabinett, toalett og innramming av vaskemaskin i 2021.

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?
- Ja, faglært. Det er pågående endringer som gjøres på leilighetens fasade nå i disse dagene, skifting av fasade og skifting av vinduer. Har vært utført arbeid i garasje gjennom boretslaget.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Nytt rør i rør system på bad fra 2012.

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. Fra forrige salgsoppgave er det oppgitt boligens areal.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Fasaden på bygget endres, isolering, det skal komme nye vinduer i leiligheten, varmepumpe og ny kjøkkenvifte.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Berentsen Bygg AS

Byggemåte

- Grunnmur av betong.
- Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong og asfalt.
- Bygningen har yttervegger av tre og murkonstruksjoner.
- Utvendige fasader er bekledd med fasadeplater.
- Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med folie el.l membrantekking.
- Bygningen har etasjeskille av betong.
- Vinduer med 2-lags isolerglass i malt tre/ alu karm.
- Glatt entredør i utførelsen B-30.

Følgende bygningsdeler har fått tildelt tilstandsgrad 2:
- Vinduer og dører, grunnet vinduer bærer preg av alder/slitasje. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevnen og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.
- Etasjeskille og gulv på grunn, grunnet standardens krav til godkjente måleavvik.
- Kjøkken (avtrekk), grunnet begrenset funksjon.
- Avløpsrør, grunnet alder.
- Vannledninger, grunnet avrenningsrøret i fordelerskapet er for høyt, noe som medfører risiko for at eventuelt lekkasjevann ikke ledes korrekt til avløp, men i stedet kan renne ut i omkringliggende konstruksjoner. Det er registrert manglende siklemikk (dryppnese) ved utløpet for varerøret for lekkasjevann, nede ved vegg.
- Elektrisk, grunnet manglende dokumentasjon/samsvarserklæring.
- Bad (overflater), grunnet alder og enkelte flis er skadet/sprukket. Noen skruehull i gulvflis ved toalett, vask og generelt på vegger etter en tidligere innfesting av toalett i gulvet som er demontert. Det er ukjent om dette kun har vært festet til flisen og ikke gjennomgående ned i membran.
- Bad (membran, tettesjikt og sluk), grunnet alder. Sluket er et eldre plast sluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg)
- Bad (ventilasjon), grunnet avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Det er ikke tilstrekkelig med tilluft under dør.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Varmtvannsbereder, grunnet det er felles varmtvann i bygget.

For øvrig se vedlagt tilstandsrapport utført av Berentsen Bygg as, datert 31.07.2025.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskemaskin.
-Kombiskap (kjøl/frys)
-Ventilator
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner.

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

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

Oppvarming

Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk i 2024 på 2 452 kr som tilsvarte 3 150 kWh, nettleien ligger på et sted mellom 250-360 kr i tillegg. Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 624,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, grunnpakke tv/internett, renter på fellesgjeld, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring, administrasjon og løpende felles vedlikehold.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Forretningsfører opplyser at det er planlagt å øke felleskostnadene med 25% fra 1.

januar 2026, og med ytterligere 20% fra 1. januar 2027.

Andre utgifter

I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og eventuelle andre ønskede tjenester.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 567 383,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 269 533,- 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. Leiligheten er tilknyttet fiber via borettslaget.

Borettslaget

Om borettslaget

Münsterbekken Borettslag er et frittstående borettslag bestående av 274 leiligheter.

Borettslaget har egen hjemmeside for informasjon:
https://www.munsterbekken.info/

Forretningsfører

AS Eiendomsforvaltning

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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 360 958,-pr. 24.07.2025

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr. 131 172 704,- per 31.12.2024 fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Handelsbanken
Serielån
Rentesats: 4,86%, flytende
Andel fellesgjeld: kr. 360 958,- per 24.07.2025

Borettslaget er ikke tilknyttet Borettslagenes Sikringsfond. Ved mislighold av felleskostnader kan samtlige eiere måtte dekke manglende felleskostnader, men

vil ikke være personlig ansvarlig for gjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et negativt årsresultat på kr -8 238 259,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Dyrehold må søkes om til styret.

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 94135773

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 24 660 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer, lekeplass, grillplass, interne veier og parkeringsplass.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal 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.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Frydenbølien 16! Leiligheten har en attraktiv beliggenhet med kort vei til sentrumskjernen og Damsgård. Her får du det beste av to verdener, med gangavstand til sentrum og flott turmuligheter i umiddelbar nærhet. Tursti til Løvstakken finner du rett ved leiligheten.

De siste 10 årene har Damsgård vokst frem som en helt ny bydel med pene uteområder, promenader, butikker og restauranter. Her bor man i et område som er og har vært under positiv utvikling. Gang- og sykkelbroen "Småpudden" tar deg over til Møhlenpris og videre til inn til sentrumskjernen. Over broen finner man også studieinstitusjoner som BI og UIBs fakulteter. Sykkelavstand til HVL på Kronstad og til Haukeland sykehus.

Nærbutikken Spar Karensfryd finner du like ved leiligheten, ellers finner du Bunnpris, Kiwi, Pizzabakeren, Sumo Restaurant og Evo treningssenter bortover langs Damsgårdsveien. En kort biltur til Laksevåg Senter med apotek, vinmonopol, sportsforretning, kles- og skobutikker, kafeer og to store dagligvarebutikker med

godt utvalg.

Godt kollektivtilbud med hyppige avganger fra holdeplassen "Frydenbølien" - kun 5 minutt unna til fots.

For den turglade er det kort vei til flere turområder og fjell. Løvstakken ligger like bak leiligheten med en fantastisk utsikt på toppen. Løvstien ligger også i umiddelbar nærhet, som er en flott gå- og joggeløype for både store og små.

En kort prat med selger:

Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Kommer til å savne planløsningen med mulighet for ommøblering av leiligheten og at det er mye lagringsplass tross for boligens størrelse.
- Kommer til å savne at boligen ligger såpass sentralt til både sentrum, Laksevåg og Fyllingsdalen. Den ligger sentralt, men samt litt unna alt som skjer så det er et veldig rolig og fredfullt område. Sentralt i forhold til butikker som er 5 minutters gange unna, samt flere ulike treningssentre som ligger innenfor et par minutters gange.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Løvstakken og den nye Løvstien ligger bare et par minutter unna boligen og er en av mine favoritter til blant annet tur.
- Liker også Storavatnet oppe ved Melkeplassen.

Hva er nærmeste kollektivtilbud og hvilke ruter finnes der?
- Nærmeste kollektiv tilbud er buss som er både 5 og 8 min gange fra blokken der boligen ligger. Rute nr 10 går til sentrum er nærmeste bussholdeplass.
- Andre ruter som går fra hovedgaten nede på Gyldenpris er blant annet 4, 5, 6, 15, 18, 19, 20, 27, 50E.

Hvordan er nabolaget?
- Nabolaget er stille og fredfullt, ingen trafikk i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.05.1979. Denne gjelder boligblokk D.

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.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Vann og avløp: 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 for Laksevåg/Årstad. Karensfryd - Frydenbø - Gyldenpris, ikrafttrådt 22.01.1974, regulert til boligblokk.

Reguleringsplaner under arbeid:
- PlanID: 71330000 - Årstad/Laksevåg. Gnr 158 bnr 782, Damsgård - Småpudden, sykkeltiltak. Saksnr.: 202229074. Planforslaget følger opp Bergen kommunens sykkelstrategi ved å tilrettelegge for sykkel og gange på Damsgård og Gyldenpris. Gateopprustingstiltaket skal gi bedre og tryggere ferdsel for syklende mellom Damsgård og Småpudden, og koble områdene opp mot Puddefjordsbroen, sykkelfelt i Michael Krohns gate, samt videre utbygging av sykkeltiltak i området. Videre blir også gangnettverket forbedret gjennom opprusting av snarveger. I tillegg ligger fremkommelighet for buss til grunn for foreslått regulerte løsninger. Parker og møtepunkter blir opparbeidet med busker, trær og blågrønne kvaliteter for å generelt forsterke bokvalitet i området. Som konsekvens av tiltaket rustes også dagens vann- og avløpsanlegg opp, med separering av spillvann og fordrøyning av overvann.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Friluftsliv - byfjellsgrense, vest - berøringsgrad 0,1%
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 49,4%
- Veistøy, rød sone - berøringsgrad 1,2%

Faresoner i kommuneplanen:
- Luftkvalitet, gul sone - berøringsgrad 100%

Kommunedelplaner under arbeid:
- PlanID: 71740000 - kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr.: 202417461.

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 64090000 - kommunedelplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest. Saksnr.: 202220469. Formålet med kollektivplanen er å anbefale et helhetlig og overordnet kollektivsystem mellom Bergen sentrum og Bergen vest.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Tinglyst 28.04.1977 - Dokumentnr: 9285 - Erklæring/avtale
BEST. OM OVERDRAGELSE
Overført fra: Knr:4601 Gnr:156 Bnr:103
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 14.09.1979 - Dokumentnr: 20742 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Gnr.156 Bnr.106
Eiendommen er seksjonert

Tinglyst 24.04.1980 - Dokumentnr: 10062 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:798

Tinglyst 14.09.1979 - Dokumentnr: 20743 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:156 Bnr:106 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:156 Bnr:106 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:156 Bnr:106 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:156 Bnr:106 Snr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

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 opplyses om at det på ekstraordinær generalforsamling 18.06.2024 ble vedtatt å gjennomføre pakke 1 ifm. rehabiliteringsprosjektet i borettslaget. Rehabiliteringen innebærer følgende arbeid:
- Tak: etterisolering, ny taktekking og utbedring.
- Fasader: etterisolering, vindtetting og ny fasade.
- Nye vinduer, balkongdører og hovedinngangsdør.
- Eksisterende balkonger: tetthet, drenering og rekkverk.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Fuktsikring av garasjetak i blokk D og bakside av blokk E.
- Etterisolering av gulv mot garasje.
- Utskifting av garasjefronter.
- Installasjon av varmepumpe med støtte fra Enova. Varmepumpene er en felles installasjon for borettslaget, ikke en varmepumpe til hver leilighet. Varmepumpene vil benyttes til oppvarming av varmtvann og oppvarming av hver enkelt leilighet via viftekonvektor som installeres i boenhetene.

Rehabiliteringsprosjektet er startet, og felleskostnadene og fellesgjelden vil øke gradvis som følge av arbeidet. Forretningsfører opplyser at fellesgjelden vil øke til kr 457 263,- i 2025 og til kr 753 987,- i 2026, for så å gå litt ned til kr 748 263,- i 2027. Det gjøres oppmerksom på at dette er et estimat, og at endringer kan forekomme.

Byggelånet har en løpetid på to år og er avdragsfritt i perioden. Ved fullført rehabilitering blir lånet konvertert til et ordinært lån med løpetid på 40 år.

Lånet delutbetales etter hvert som rehabiliteringen skrider frem. Basert på en overordnet betalingsplan utarbeidet av Kepla og budsjettforslag fra forretningsfører, har styret vedtatt den første av i alt tre planlagte økninger av felleskostnadene

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.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (tar bare betalt for en) kr. 2 900,-
Grunnpakke leilighet/tomt kr. 12 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 385,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 100,-

Samlet skal selger betale kr. 119 575,- 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 31. juli 2025

Ansvarlig megler

Eirik Furholm-Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 45181780

Megler

Tage Myklebust Sande, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46869993

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Frydenbølien 16

Frydenbølien 16

Nabolaget Øvre Damsgård - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Studenter
- Familier med barn

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 403 elever, 27 klasser	**8 min** 0.6 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	**18 min** 1.6 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	**18 min** 1.6 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	**21 min** 1.8 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	**7 min** 3 km
Bergen Private Gymnas	**23 min**
Metis privatistskole 410 elever	**22 min** 1.9 km

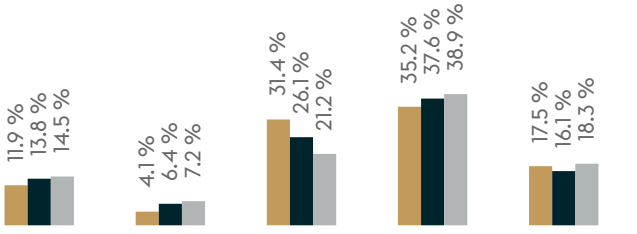
Offentlig transport

Frydenbølien Linje 10, 85	**4 min** 0.3 km
Florida Linje 1	**22 min** 1.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**7 min** 3.8 km
Bergen Flesland	**18 min**

Barnehager

Gyldenpris barnehage (0-5 år) 97 barn	**8 min** 0.7 km
Den Internasjonale barnehagen ... 30 barn	**11 min** 0.8 km
Kirkebukten barnehage (1-5 år) 49 barn	**12 min** 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Damsgård	1 112	672
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

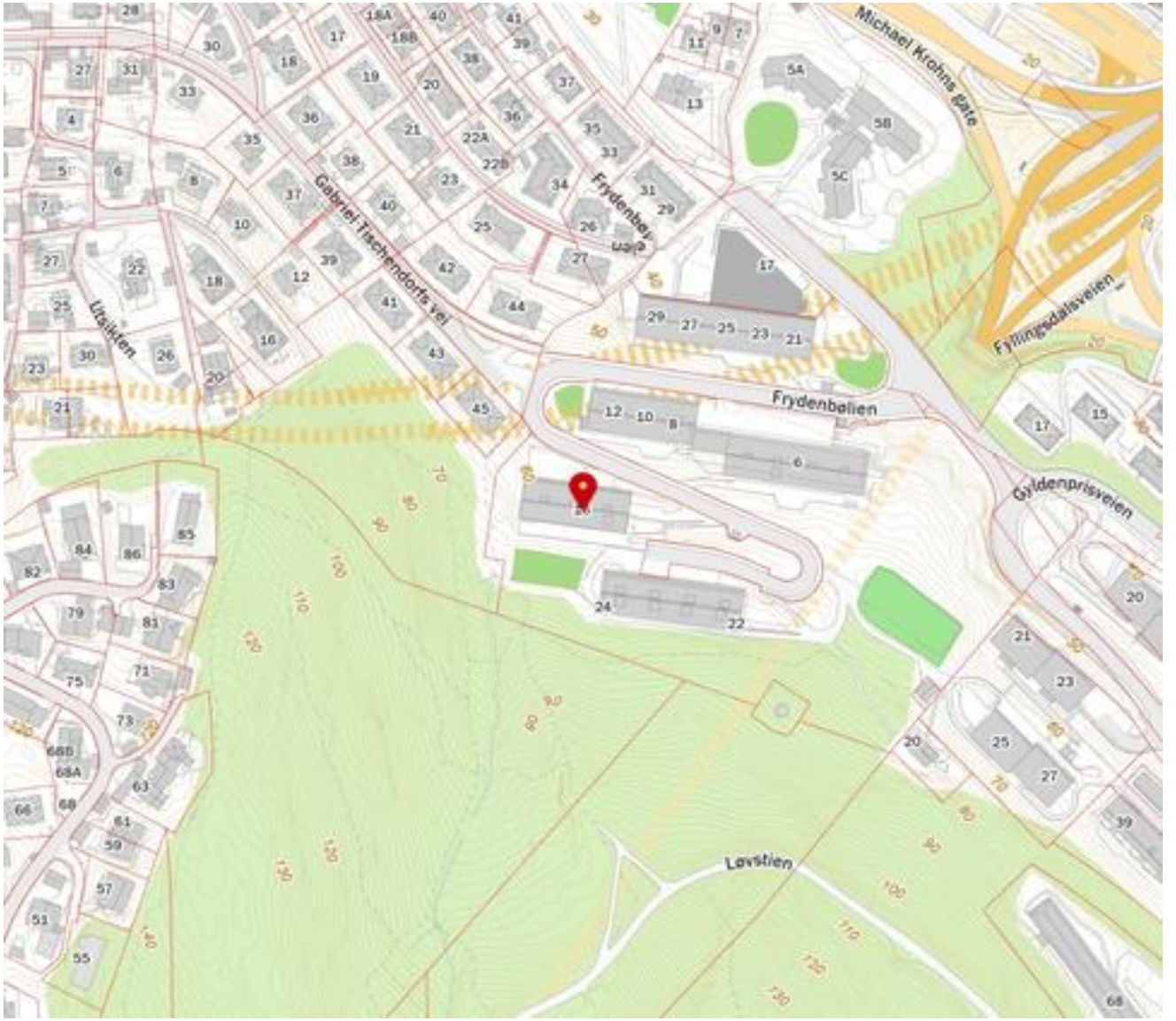
Sport

Munsterbekken ballplass	2 min
Gyldenpris kunstgress	7 min
Feel24 Lien	7 min
SATS Damsgård	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

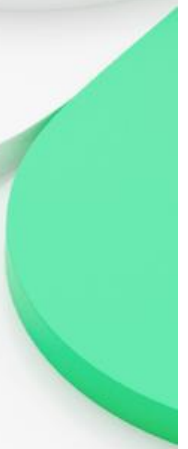


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Frydenbølien 16
5056 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1978
BRA: 47 m^2
BRA-i: 47 m^2



Samlet vurdering

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

Supertakst
GNR: 156 BNR: 105 ANR: 200

Sindre Berentsen
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Frydenbølien 16
5056 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33911

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold:

Vinduer bærer preg av alder/slitasje. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevnen og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Anbefalte tiltak

Det er viktig å merke seg at arbeidet med vinduer og fasade er igangsatt, og at utskifting av vinduene vil bli gjennomført i løpet av året (Kilde: Huseier)

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

kke funnet noe vesentlig å anmerke utover det som må forventes av en brukt bolig.

Ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes.

Registrert planhetsavvik på +/- 21 mm på stue 2 ETG

Med bruk av nivelleringslaser i stue. ble det registrert planhetsavvik på +/- 18mm i tillegg til lokale skjevheter.(Bord/stoler/innredning er ikke flyttet på)

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

Avtrekk bør kontrollere og utbedres grunnet manglende sug.

Avløpsrør

Oppsummering

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

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

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Tilstandsgrad 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Vannledninger

Oppsummering

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold:
Avrenning og lekkasjesikring i fordelerskap:
Avrenningsrøret i fordelerskapet er for høyt, noe som medfører risiko for at eventuelt lekkasjevann ikke ledes korrekt til avløp, men i stedet kan renne ut i omkringliggende konstruksjoner

Det er registrert manglende siklemikk (dryppnese) ved utløpet for vareréret for lekkasjevann, nede ved vegg

Anbefalte tiltak

-Avrenningsrøret bør senkes til et nivå som sikrer effektiv bortledning av lekkasjevann.

-Det bør monteres egnet siklemikk ved utløpet av vareréret for å sikre at eventuelt lekkasjevann føres bort fra vegg og bygningskonstruksjon

-For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Våtrom

Oppsummering av overflater

15 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon og list. Sikring av terskel området er en viktig del av fuktsikring på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Grunnet oppkant ved dør vurderes forholdene at vann ikke kan ledes ut døråpning. Det bør dog undersøkes at membran er trukket opp bak terskel list.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Noen skruehull i gulvflis ved toalett, vask og generelt på vegger etter en tidligere innfesting av toalett i gulvet som er demontert. Det er ukjent om dette kun har vært festet til flisen og ikke gjennomgående ned i membran.

Anbefalte tiltak overflater

- Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/overflater er restlevetid på rommet usikker.

For å oppnå beste tilstandsgrad, TG 1, på tettesjikt/membran må det påregnes renovering av badet. Det legges derfor til grunn for valg av utbedringskostnad

Inntil badet renoveres vil det måtte påregnes videre bruk av dusjkabinett for å unngå belastning av fritt vann på veggplater i dusj sonen.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Sluket er et eldre plast sluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). (TG-2)

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Det anbefales å fortsatt bruke et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/overflater er restlevetid på rommet usikker.

Løsningen/utførelsen rundt sluk gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Eldre sluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Det er ikke tilstrekkelig med tilluft under dør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.7.2025	**31.7.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Marie Veland** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Adresse:	,		

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Frydenbølien 16, 5056 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**156**	Bruksnr:	**105**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**200**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1978** - Kilde:Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong og asfalt.
Bygningen har yttervegger av tre og murkonstruksjoner. Utvendige fasader er bekledd med fasadeplater.
Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med folie el.l membrantekking.
Bygningen har etasjeskille av betong.
Vinduer med 2-lags isolerglass i malt tre/ alu karm.
Glatt entredør i utførelsen B-30. (Brann krav

OVERFLATER:
Gulv- Fliser på bad, laminat på øvrige rom.
Vegg- Fliser på bad. Ellers malte slette overflater.
Tak- Takesplater i himling på bad. Ellers malte slette himlinger.

OPPVARMING:

Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk på bad og mekanisk på kjøkken.

Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskriftene som gjald da denne bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes avvik i forhold til dagens standard.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022-2023	Sparklet og malt alle overflater på stue, gang og soverom. (Kilde Huseier) Egen innstats	Nei
2022-2023	Lagt nytt laminat gulv i entre, stue, kjøkken og soverom.	Nei
2024	Skyvedørs garderobe.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	47	47	0	0	0
Eksterne boder	6	0	6	0	0
Totalt m²	**53**	**47**	**6**	**0**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	47	47	0	0	0
Totalt m²	**47**	**47**	**0**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	47	47	0	-Entre: 3,8 m² -Bad: 5,6 m² -Soverom: 12 m² -Stue: 19,3 m² -Kjøkken: 5,1 m² 1,6 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc. Takhøyde målt i stue 2,39 m	
Totalt m²	**47**	**47**	**0**		

Bygning: Eksterne boder

Hovedareal

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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje 1	6	0	6		-Ekstern bod: 2,3 m² -Ekstern bod: 3,4 m²
Totalt m²	**6**	**0**	**6**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Entre dør med B-30 (Brann klassifisert) Vinduer med 2-lags isolerglass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer skal bli skiftet i år i regi sameiet borettslaget (Kilde: Huseier)	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold:

Vinduer bærer preg av alder/slitasje. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevnen og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er viktig å merke seg at arbeidet med vinduer og fasade er igangsatt, og at utskifting av vinduene vil bli gjennomført i løpet av året (Kilde: Huseier)

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

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

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

kke funnet noe vesentlig å anmerke utover det som må forventes av en brukt bolig.

Ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes.

Registrert planhetsavvik på +/- 21 mm på stue 2 ETG

Med bruk av nivelleringslaser i stue. ble det registrert planhetsavvik på +/- 18mm i tillegg til lokale skjevheter. (Bord/stoler/innredning er ikke flyttet på)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskemaskin.
-Kombiskap (kjøl/frys
-Ventilator

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Registrert noe svelging i nedre del av foring mellom skapene ved vask.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk har begrenset funksjon.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Avtrekk bør kontrollere og utbedres grunnet manglende sug.	

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Avløps rør i plast og soil.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Tilstandsgrad 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Fordelerskap med rør i rør ble montert i 2012 (Kilde: Tidligere tilstandsrapport)	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold:
Avrenning og lekkasjesikring i fordelerskap:
Avrenningsrøret i fordelerskapet er for høyt, noe som medfører risiko for at eventuelt lekkasjevann ikke ledes korrekt til avløp, men i stedet kan renne ut i omkringliggende konstruksjoner

Det er registrert manglende siklemikk (dryppnese) ved utløpet for vareråret for lekkasjevann, nede ved vegg

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Avrenningsrøret bør senkes til et nivå som sikrer effektiv bortledning av lekkasjevann.

-Det bør monteres egnet siklemikk ved utløpet av vareråret for å sikre at eventuelt lekkasjevann føres bort fra vegg og bygningskonstruksjon

-For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

6.8 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Det er felles varmtvann i bygget.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk på bad + mekanisk avtrekk på kjøkken

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad.

Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv- Fliser Vegg- Fliser Tak- Hvite takesplater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradering: Innredning med veggtoalett fra 2021. Termostat til varmekabler fra 2021. (Kilde: Tidligere tilstandsrapport)	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

15 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon og list. Sikring av terskel området er en viktig del av fuktsikring på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Grunnet oppkant ved dør vurderes forholdene at vann ikke kan ledes ut døråpning. Det bør dog undersøkes at membran er trukket opp bak terskel list.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av følgende forhold

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Noen skruehull i gulvflis ved toalett, vask og generelt på vegger etter en tidligere innfesting av toalett i gulvet som er demontert. Det er ukjent om dette kun har vært festet til flisen og ikke gjennomgående ned i membran.

Anbefalte tiltak overflater

- Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/overflater er restlevetid på rommet usikker.

For å oppnå beste tilstandsgrad, TG 1, på tettesjikt/membran må det påregnes renovering av badet. Det legges derfor til grunn for valg av utbedringskostnad

Inntil badet renoveres vil det måtte påregnes videre bruk av dusjkabinett for å unngå belastning av fritt vann på veggplater i dusj sonen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Eldre plast sluk	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Sluket er et eldre plast sluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). (TG-2)

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Det anbefales å fortsatt bruke et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/overflater er restlevetid på rommet usikker.

Løsningen/utførelsen rundt sluk gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Eldre sluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
INNEHOLDER: Innebygd sisterne Dusjkabinett Servant Opplegg for vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk via felles ventilasjonssjakt .	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Det er ikke tilstrekkelig med tilluft under dør.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen. Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Veland, Marie	9578-5999-4-4004730	2025-07-25 08:52:25

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
25. jul. 2025

Oppdragsnummer
19-0230/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frydenbølien 16, 5056 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Marie Veland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2022

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: 21498875
Forsikret i: Norsk sykepleieforbund

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: Badet fikk nye møbler som baderomsservant, oppbevaringsskap, dusjkabinett, toalett og innramming av vaskemaskin i 2021

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er pågående endringer som gjøres på leilighetens fasade nå i disse dagene, skifting av fasade og skifting av vinduer. Har vært utført arbeid i garasje gjennom borretslaget

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?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt rør i rør system på bad fra 2012

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

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?

Nei

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?

Nei

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.

Nei

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? Fra forrige salgsoppgave er det oppgitt boligens areal

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: Fasaden på bygget endres, isolering, det skal komme nye vinduer i leiligheten, varmepumpe og ny kjøkkenvifte

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: 19-0230/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Veland, Marie	**2025-07-25**

Identifikasjon

bankID Veland, Marie

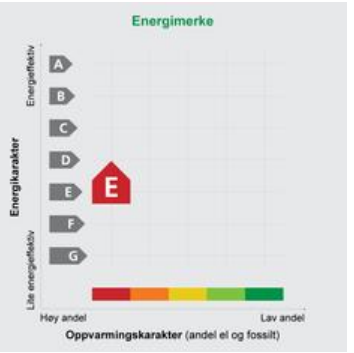
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Frydenbølien 16
Postnr	5056
Poststad	Bergen
Andels-/leilighetsnr.	200 / H203
Gnr.	156
Bnr.	105
Seksjonsnr.	0
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bustadnr.	
Merkenr.	A2022-1367231
Dato	09.03.2022



Innmeld av	Hanne Misje

Energiattesten er stadfesta og offisiell. Identiteten til bygningen er ikkje stadfesta frå Matrikkelen.

Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmings-karakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- det er færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: **Følg med på energibruken i bustaden**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Reduser innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering av tettingslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tettleiksprøving**
- **Installering av ventilasjonsanlegg med varmeattvinnar til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Tetting av luftlekkasjar**
- **Utskifting av vindauge**
- **Montering av urstyring på avtrekksvifter/ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelomnar**

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utferda med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggjeår:	1978
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	47
Ant etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar)

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjeld for denne eigedommen (vedlegg 1)

Adresse: Frydenbølien 16
Postnr. og poststad: 5056 Bergen
Leilegheitsnr.: H203
Bustadnr.:
Dato: 09.03.2022 09:26:52
Energimerkenummer: A2022-1367231
Ansvarleg for energiattesten:
Energimerkinga er utført av: Hanne Misje

Gnr: 156
Bnr: 105
Seksjonsnr: 0
Festenr:
Bygn. nr.:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjar

Det kan vere utette stader som bør tettast, i tilslutninga mellom bygningsdelar, rundt vindauge/dører og ved gjennomføringar. Aktuelle tettemateriale er for eksempel botnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimlar av vindsperre. Det kan vere komplisert å tette utette stader ved tilslutningar mellom bygningsdelar, og dette må ein ofte utføre i samband med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindauge

Ein skiftar ut eit gammalt vindauge som isolerer dårleg, med eit nytt vindauge. Det blir anbefalt ein U-verdi på 1,2 W/m2K eller lågare (medrekna karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tettleiksprøving

Ein kan måle lufttettleiken i bygningen ved hjelp av ein metode for tettleiksmåling av heile eller delar av bygget. Ein kan òg nytte termografering for å kartleggje varmetap og lekkasjepunkt. Metodane krev spesialutstyr og spesialkompetanse, og arbeidet må gjerast av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montering av urstyring på avtrekksvifter/ventilasjonsanlegg

Ein bør undersøkje om ventilasjonsanlegget gjev høve til trinnvis regulering av luftmengda (1, 2, 3 eller maks/normal/min) og eventuelt har urstyring kopla til denne funksjonen. Ein bør eventuelt ettermontere eit vekeur som styrer luftmengdene avhengig av brukstida. For bustader bør ikkje ventilasjonen stoppast når bustaden ikkje er i bruk, men det bør vere ein minsteventilasjon på ca. 0,2 l/s per kvadratmeter.

Tiltak 7: Installering av ventilasjonsanlegg med varmeattvinnar til erstatning for mekanisk ventilasjon

Bustaden har mekanisk ventilasjon, det vil seie at luftutskiftinga (og det varmetapet som følgjer med) går føre seg utan varmeattvinning. Ein kan vurdere å installere eit balansert ventilasjonsanlegg, som gjev attvinning av varme frå avkastlufta. Eit nytt anlegg med både ur- og mengdestyring gjev høve til styring etter behov og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha eit vassbore eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Brukartiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tips 3: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tips 6: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tips 7: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tips 8: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgjeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tips 9: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

HUSORDENSREGLER

for

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

1. Alminnelige ordensregler

a) Alle som bor i et borettslag må bidra til at det hersker ro og orden i borettslaget. Hensikten med disse husordensregler er at de skal skape et godt og trivelig bomiljø. Det er i beboernes interesse at all aktivitet som skaper støy, blir utført på en slik måte at de sjenerer andre minst mulig. Når en aktivitet som kan forårsake støy planlegges, ta da gjerne kontakt med naboene og informer dem. Samtidig kan naboene informere om sykdom og andre ting som krever at det tas spesielle hensyn.

b) Det skal være ro i blokkene etter kl. 23.00. Aktiviteter som medfører støy skal ikke utføres etter kl. 21.00 på hverdager. I helgene må ikke arbeid som medfører støy utføres mellom lørdag kl. 18.00 og mandag kl. 07.00. Det som beboerne må ta spesielt hensyn til er bruk av slagbor da lyden forplanter seg gjennom store deler av blokken. Ved selskapelige samvær bør en ta hensyn ved ikke å spille for høy musikk.

c) Hund eller katt må ikke holdes uten etter skriftlig samtykke fra borettslagets styre. Samtykket kan tilbakekalles hvis det viser seg at dyreholdet medfører ekstra ulempe.

d) Ekstra entre- og gatedørsnøkler må bestilles gjennom vaktmesteren eller forretningsføreren i borettslaget og skal ved fraflytting leveres vederlagsfritt til borettslaget.

2. Bruk av fellesrom

a) Fellesrom må ikke brukes til andre formål enn de er bestemt for. Sykler må ikke plasseres i barnevognrom eller ganger, men i sykkelrommene i hver blokk.

b) Dørene til garasjeanleggene må alltid holdes lukket. Det er satt inn laveffektpærer i alle ganglys og ganglyset skal stå på hele døgnet.

c) Gårdsplasser, utvendige trapper, friarealer og trappeganger, avsatser og garasjeplasser skal til enhver tid holdes ryddige. Beboerne må ikke oppta disse plassene med uvedkommende ting som kasser, barnevogner, sykler ski etc. Disse ting skal plasseres på de steder som er anvist.

d) Brannfarlige og giftige stoffer og gjenstander må ikke oppbevares i boder eller garasjer.

e) Unødig opphold i ganger og garasjer må ikke finne sted

f) Brukere av garasjeplasser sørger for renhold av sine respektive garasjeplasser og har i fellesskap ansvar for renhold av hele garasjeanlegget. De som er tildelt garasjeplass må benytte denne og ikke oppta gjesteparkeringene. Biler som ikke er registrert må ikke hensettes på borettslagets område.

g) Vasking og reparasjon av biler må ikke skje i garasjene, på parkeringsplasser eller i Frydenbølien.

h) Alt boss anbringes i søppelrommene. Husholdningsavfall skal være forsvarlig innpakket og emballasjen lukket. Store gjenstander må ikke settes i bossrommene. Ved tvil, kontakt vaktmesteren.

i) Røyking er ikke tillatt i inngangspartiene, ganger, korridorer og trappeganger da dette er fellesrom.

3. Bruk av leiligheten

a) Andelshaverne er ansvarlig for at leilighetene til enhver tid er i ordentlig stand. Andelshaverne er også ansvarlig for at hans husstand og eventuelle fremleiere følger husordensreglene. All skade på leiligheten med tilbehør, herunder knuste vindusruter, skal erstattes av andelshaveren.

b) Endringer i det permanente elektriske opplegget skal utføres av autorisert installatør. Det samme gjelder forandringer i VVS opplegget som skal utføres av autorisert rørlegger. Hvis det er tvil om hva andelshaveren har anledning til å utføre selv, kontakt vaktmester. Dokumentasjon for utført arbeid sendes borettslaget.

c) Lufting av leiligheten skal skje gjennom vinduene og eventuelt gjennom verandadøren og ikke gjennom dører til fellesgang eller hovedtrapp. Alle dører til hovedgang og hovedtrapper må holdes lukket av hensyn til brannforskriftene.

d) Det er ikke anledning å henge tøy til tørk over rekkverkshøyde på verandaene. Det er heller ikke anledning til å riste eller lufte tøy eller sengetøy ut fra vinduer eller veranda.

e) Ved lufting skal vinduene stå i luftestilling og ikke åpnes og stå i horisontal stilling. Ved nedbør og sterk vind skal vinduene lukkes for å redusere slitasje. Det er ikke anledning til å lukke alle ventiler over vinduene og i lufteanlegget. Hvis dette gjøres, vil det føre til at vinduspakningene ødelegges og råteskader oppstår. Dette punktet er meget viktig og vil redusere borettslagets utgifter til vindusutskiftinger.

f) Montert røykvarsler skal testes med jevne mellomrom, gjerne en gang i måneden. Borettslaget vil sørge for at det skiftes batteri i røykvarslerne hvert annet år. Utskiftingen vil bli foretatt om høsten.

g) Det er ikke tillatt å montere varmepumpe eller parabolantenner på altanene.

4. Bruk av møterommet i mellombygget mellom blokk B og C

a) Borettslaget har et møterom med kjøkken mellom blokk B og blokk C. Møterommet benyttes for styremøter og andre møter innen borettslaget.

b) Møterommet kan også leies ut til andre, private arrangementer ved henvendelse til vaktmesteren. Regler for bruk av møterommet til private arrangementer utleveres av vaktmester sammen med nøkler til møterommet. Permanent utleie av møterommet til aktiviteter for eksempel en gang i uken eller en gang i måneden må godkjennes av borettslagets styre.

5. Overdragelse (salg) og fremleie av leilighet

a) Skjema for overdragelse (salg) og fremleie av leilighet fås utlevert hos vaktmesteren eller ved forretningsførerens kontor. Regler for overdragelse og fremleie av leilighet fremgår av lov om borettslag.

Vedtatt av styret i Münsterbekken Borettslag 11. januar 1978, endret senest 10. mai 2022.

V E D T E K T E R

for

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

§ 1.

Formål.

Münsterbekken Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve boligprosjekt i Frydenbø-utbyggingen, boligprosjekt med 274 leiligheter under oppføring på gnr. 56, bnr. 103 i Laksevåg, ifølge slik godkjennelse gitt Arne Sande A/S.

Stadfestet regulering for boligområdet.

Byggetillatelse av 19.01.77 gitt av Byutviklingsseksjonen Bergen Kommune på grunnlag av byggemelding 08.06.73.

Tilsagn og vilkår for lån i Den Norske Stats Husbank for lånesøknad datert 22.10.76 reg. nr. V 63125 og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder erverv av garasjer i ovennevnte prosjekt) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokaler i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Forretningskontoret er i Bergen Kommune.

§ 2.

Andeler – ansvar.

Andelene skal være på fire hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3.

Andelseierne.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel.

Dog skal Bergen Kommune ha rett til å eie inntil 10 andeler. Disse er knyttet til følgende leiligheter

Nr. 4	type 3	Nr. 114	type 7
Nr. 58	type 8	Nr. 132	type 3
Nr. 60	type 9	Nr. 168	type 10
Nr. 72	type 10	Nr. 174	type 6
Nr. 77	type 6	Nr. 204	type 7

Andre enn den som bor eller skal bo i leiligheten, kan ikke erverve andel sammen på annen måte enn ved arv.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom noen av disse ikke bor i leiligheten, anses det som bruksoverlating.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 4.

Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Det tilknyttede borettsinnskudd må overdras sammen med andelen.

§ 5.

Godkjennelse av ny andelseier.

Den som erverver en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan nekte godkjennelse dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter.

Styret skal også nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av offentlig kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjennelse når det ellers er saklig grunn til det. Godkjennelse kan – utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd – ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefeller eller andre som utgjør en husstand eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjennelse nektes når overdragelsen er et ledd i et bytte av boliger og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjennelse.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget selv om styrets godkjennelse ikke er nødvendig.

§ 6.

Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras har andelseierne i borettslaget ikke forkjøpsrett.

§ 7.

Bruksoverlating.

Bruksoverlating krever samtykke av styret. For øvrig gjelder kapittel 5 i Lov om borettslag av 2003.

§ 8.

Styre.

Laget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire styremedlemmer med fem varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, for varamedlemmene ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder.

§ 9.

Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og disse er enige. Ved stemmelikhet gjør ellers styrelederens stemme utslaget.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus som laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1, nest siste ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av den årlige husleie.

§ 10.

Firmategning.

Styreleder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11.

Generalforsamling.

Den øverste myndigheten i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen mai måneds utgang.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallelse til generalforsamlingen skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på en ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen en på forhånd varslet frist.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

§ 12.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

1. Konstituering.
2. Årsoppgjøret og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 8, og valgkomite, jfr. vedtektenes § 15.
4. Eventuell godtgjørelse til styret.
5. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 13.

Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av styrelederen dersom ikke generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14.

Revisor.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor er valgt i hans sted.

§ 15.

Valgkomite.

For de valg som skal foretas på generalforsamlingen, utarbeider en valgkomité innstilling. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen og består av tre medlemmer. Funksjonstiden for valgkomiteen er ett år. Valgkomiteen velger selv sin leder.

§ 16.

Stemmerett – fullmektig.

Bergen Kommune har for sine 10 andeler 1 – én – stemme. For øvrig har hver andel 1 – én – stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig som må ha skriftlig fullmakt. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andel.

§ 17.

Endringer i vedtektene.

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 18.

Forholdet til borettsloven.

For øvrig gjelder reglene i den til enhver tid gjeldende borettslov.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 25. mai 1977. Sist endret 12. april 2023.

Opplysninger fra

Forretningsfører

GENERELL INFORMASJON

i

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

1. Borettslaget

Münsterbekken Borettslag er et frittstående borettslag bestående av 274 leiligheter. Forretningsfører er:

AS Eiendomsforvaltning
Komediebakken 9
5010 Bergen
Tlf. 55 90 45 30
post@boligselskapet.no

2. Meldinger om skader/feil meldes til

Vaktmester Roy Inge Pettersen, tlf. 95 18 59 99.

3. Adresser

Blokk A: Frydenbølien 21, 23, 25, 27 og 29
Blokk B: Frydenbølien 6
Blokk C: Frydenbølien 8, 10 og 12
Blokk D: Frydenbølien 16
Blokk E: Frydenbølien 22 og 24

Postadresse for alle blokkene er 5056 Bergen.

4. Borettslagets styre

I henhold til borettslagets vedtekter skal borettslaget ha et styre som består av styreleder samt fire styremedlemmer med like mange varamedlemmer.

Styremedlemmer og varamedlemmer velges av generalforsamlingen.

Det er på frivillig basis dannet en nabotreffkomite som arrangerer nabotreff i møterommet 1 gang i måneden. Treffene kunngjøres med oppslag i gangene.

5. Husordensregler

Husordensregler vedtatt av borettslagets styre utleveres ved innflytting.

6. Forsikring

Borettslaget er forsikret gjennom en bygningsforsikring. Denne dekker ikke privat innbo og løsøre. Innboforsikring må tegnes av den enkelte. Ved bruk av borettslagets forsikring kan andelseier måtte dekke egenandelen når skade skyldes beboers uaktsomhet eller skaden gjelder eller skyldes noe som omfattes av andelseiers vedlikeholdsansvar. Egenandelen er for tiden kr 25 000.

7. Låssystem

Alle låser er utstyrt med elektronisk låssystem. Dersom andelshaver vil ha utlevert flere nøkler, må bestilling skje hos vaktmesteren. Andelshaverne må selv bekoste dette.

8. Renovasjon

Systemet med renovasjon er lagt opp slik at den enkelt beboer samles sitt avfall i passende emballasje og bringer dette til søppelrommene. Det presiseres at alt avfall skal være innpakket, eventuelle plastposer skal være knyttet igjen. Avfallet plasseres i containeren som står i bossrommene.

Der er ikke anledning til å plassere hvitevarer, møbler eller andre større ting i bossrommet. Dersom du er i tvil om hvorledes du skal bli kvitt større ting, ta kontakt med vaktmesteren.

9. Utvendig renhold – dugnad

Utvendig renhold foretas av vaktmesteren. Utført dugnad betales av borettslaget med en timesats som fastsettes av generalforsamlingen.

Andelshaverne betaler inn dugnadspenger fastsatt av generalforsamlingen sammen med den månedlige husleie.

10. Garasjeplasser

Garasjeplassene er fortløpende nummerert, og den enkelte andelshaver har fått opplyst hvilken garasjeplass leiligheten eventuelt er tildelt.

Tildelt garasjeplass må brukes slik at gjesteparkeringen ikke blir opptatt. Renhold av parkeringsplassene påhviler brukerne.

Garasjeplasser kan fremleies uten styrets samtykke. Fremleie og eventuelle konsekvenser som dette medfører, er borettslaget uvedkommende. Styret kan imidlertid gripe inn hvis det viser seg at garasjeplass brukes til uakseptable formål.

11. Bestilling av strøm

Den enkelte andelshaver må selv bestille strømabonnement hos den vi til enhver tid har som strømleverandør. For tiden (2017) Fjordkraft, tlf. 06106.

12. Boder

Bodene til leilighetene er nummerert med leilighetenes nummer. Den enkelte andelshaver har ansvaret.

13. Overdragelse og bruksoverlating av leiligheten

Ved overdragelse av leiligheter, må både selger og kjøper skrive under salgsmeldingen. Selger skal avtale besiktigelse av leiligheten med vaktmesteren. Kjøper kan ikke flytte inn i leiligheten før besiktigelse er foretatt og styrets godkjennelse foreligger.

Bruksoverlating av leilighet må godkjennes av styret. Tillatelse gis etter borettslagsloven.

14. Vinduer

Vinduene er utstyrt med sikring slik at de sperres i halvåpen stilling. Under lufting er det viktig at vinduene bli i sperret stilling. Hvis sperringen utløses og vinduene blir stående åpne i tilnærmelsesvis horisontal stilling, vil de bli utsatt for unødig påkjenning på grunn av vær og vind.

Uriktig bruk medfører erstatningsansvar.

15. Kjøkkenventilator

Kjøkkenventilator må ikke kobles direkte til ventilasjonsanlegget. Ventilasjonsanlegget er innstilt og balansert i henhold til antall leiligheter, og dersom det kobles direkte vil anlegget komme i ubalanse. Det må kun brukes ventilator med kullfilter. Ved spørsmål ta kontakt med vaktmesteren.

16. TV og internett

Borettslaget har for tiden TV- og internettleveranse fra Telia.

Servicetelefon 21 54 54 54, adresse Kronstadparken.

17. Elektriske varmeovner

Leilighetene er utstyrt med elektriske varmeovner. Dersom disse erstattes, er dette andelshavernes ansvar.

18. Ventilasjonsanlegget

Ventilasjonsanlegget er levert inn justert for de luftmengder som byggeforskriftene fastsetter. For at ventilasjonsanlegget skal fungere tilfredsstillende, må spalteventilene over vinduene og over altandørene stå åpne. Dersom ventilene stenges helt, vil luften inne i leiligheten trenge inn rundt vindusfalsene, og det kan oppstå skade på vindu- veggkonstruksjonen.

Dersom ventilasjonsanlegget stenges i leiligheten, vil hele anlegget komme i ubalanse og påvirke de andre leilighetene.

19. Varmtvann

Leilighetene får varmt vann fra felles varmtvannsbereder.

20. Stoppekraner

Alle beboerne må orientere seg hvor stoppe kranene til leilighetene er plassert.

Det er ikke tillatt å koble vaskemaskin/oppvaskmaskin til varmtvannet.

21. Brannvarsling og brannslukningsutstyr

Borettslaget har fra nytt av utstyrt hver leilighet med 1 røykvarsler og brannslange eller brannslukningsapparat. Brannslangen og brannslukningsapparatene må sjekkes jevnlig på grunn av aldring.

Vaktmester leverer ut nye batteri til røykvarsler årlig, og kan være behjelpelig med skifte av disse ved behov.

22. Dørtelefoner

Det er montert dørtelefoner i borettslaget. Disse må henge på plass for å kunne virke etter hensikten.

a-s Eiendomsforvaltning
Komediebakken 9, 5010 Bergen
Tlf. 55 90 45 30
www.boligselskapet.no
post@boligselskapet.no
Org.nr. 927 347 970 MVA

5

Til andelseierne i Münsterbekken Borettslag

Bergen, 8. november 2024

Att: Deres ref.:

REHABILITERINGEN - ØKNING AV FELLESKOSTNADENE

I tråd med vedtak på ekstraordinær generalforsamling 18. juni 2024 om igangsetting av rehabilitering av borettslaget, er det nå opptatt byggelån i Handelsbanken på MNOK 274, som også inkluderer refinansiering av tidligere felleslån i Nordea.

Byggelånet har en løpetid på to år og er avdragsfritt i perioden. Ved fullført rehabilitering blir lånet konvertert til et ordinært lån med løpetid på 40 år.

Lånet delutbetales etter hvert som rehabiliteringen skrider frem. Basert på en overordnet betalingsplan utarbeidet av Kepla og budsjettforslag fra forretningsfører, har styret vedtatt den første av i alt tre planlagte økninger av felleskostnadene:

Felleskostnadene (grunnbeløpet) øker med 30 % med virkning fra 1. januar 2025.

Det er planlagt ytterligere økninger på 25 % fra 1. januar 2026 og 20 % fra 1. januar 2027. Det gir en samlet økning på 95 % (ekskl. dugnad, TV/internett og garasjeleie).

Vedlagt følger oversikt over de ulike leilighetstypene med de planlagte økningene i felleskostnader og fellesgjeld.

Det understrekes at opptrappingsplanen kan bli revurdert underveis som følge av endrede forutsetninger, f.eks. fremdrift og rentenivå samt andre forhold knyttet til borettslagets drift.

Kommende økninger i felleskostnadene vil bli varslet på vanlig måte.

Husk å oppdatere fast betalingsoppdrag. For de som har AvtaleGiro vil korrekt beløp automatisk bli trukket så lenge det er innenfor valgt beløpsgrense.

Med vennlig hilsen

for Münsterbekken Borettslag

Styret

Beregnet økning av felleskostnader og fellesgjeld i f.m. rehabilitering av Münsterbekken Borettslag

År:		Økning felleskostnader:			Fellesgjeld (MNOK):			Renteutgifter (MNOK):		
2024		**0 %**			**61,17**	**(per 31/12)**		**1,91**	**(per 31/12)**	
Type	Areal	Økning/ mnd.	Ny felles- kost./mnd.	Dugnad	TV/ internett	* Garasje	Sum/mnd	Akk. eff. økning	Rentefra- drag/mnd.	Ny fellesgjeld
T 13	26	0	2 451	15	312		**2 778**	0,0 %	72	126 283
T 12	33	0	2 626	15	312		**2 953**	0,0 %	77	135 300
T 11	37	0	2 850	15	312	50	**3 227**	0,0 %	84	146 841
T 7	46	0	3 267	15	312	50	**3 644**	0,0 %	96	168 326
T 6	48	0	3 384	15	312	50	**3 761**	0,0 %	100	174 354
T 9	58	0	3 790	15	312	50	**4 167**	0,0 %	112	195 273
T 10	58	0	3 790	15	312	50	**4 167**	0,0 %	112	195 273
T 8	61	0	3 899	15	312	50	**4 276**	0,0 %	115	200 889
T 3	65	0	4 022	15	312	50	**4 399**	0,0 %	119	207 226
T 2	85	0	4 808	15	312	50	**5 185**	0,0 %	142	247 723
T 1B	92	0	5 186	15	312	50	**5 563**	0,0 %	153	267 199
T 1	95	0	5 299	15	312	50	**5 676**	0,0 %	156	273 021
T 5	100	0	5 539	15	312	50	**5 916**	0,0 %	163	285 387

År:		Økning felleskostnader:			Fellesgjeld (MNOK):			Renteutgifter (MNOK):		
2025		**30 %**	**(fra 1/1)**		**166,17**	**(per 31/12)**		**6,84**	**(per 31/12)**	
Type	Areal	Økning/ mnd.	Ny felles- kost./mnd.	Dugnad	TV/ internett	* Garasje	Sum/mnd	Akk. eff. økning	Rentefra- drag/mnd.	Ny fellesgjeld
T 13	26	735	3 186	15	312		**3 513**	26,5 %	259	343 052
T 12	33	788	3 414	15	312		**3 741**	26,7 %	277	367 546
T 11	37	855	3 705	15	312	50	**4 082**	26,5 %	301	398 898
T 7	46	980	4 247	15	312	50	**4 624**	26,9 %	345	457 263
T 6	48	1 015	4 399	15	312	50	**4 776**	27,0 %	357	473 639
T 9	58	1 137	4 927	15	312	50	**5 304**	27,3 %	400	530 464
T 10	58	1 137	4 927	15	312	50	**5 304**	27,3 %	400	530 464
T 8	61	1 170	5 069	15	312	50	**5 446**	27,4 %	412	545 720
T 3	65	1 207	5 229	15	312	50	**5 606**	27,4 %	425	562 936
T 2	85	1 442	6 250	15	312	50	**6 627**	27,8 %	508	672 947
T 1B	92	1 556	6 742	15	312	50	**7 119**	28,0 %	548	725 854
T 1	95	1 590	6 889	15	312	50	**7 266**	28,0 %	560	741 670
T 5	100	1 662	7 201	15	312	50	**7 578**	28,1 %	585	775 261

År:		Økning felleskostnader:			Fellesgjeld (MNOK):			Renteutgifter (MNOK):		
2026		**25 %**	**(fra 1/1)**		**274**	**(per 31/12)**		**12,42**	**(per 31/12)**	
Type	Areal	Økning/ mnd.	Ny felles- kost./mnd.	Dugnad	TV/ internett	* Garasje	Sum/mnd	Akk. eff. økning	Rentefra- drag/mnd.	Ny fellesgjeld
T 13	26	797	3 983	15	312		**4 310**	55,1 %	470	565 663
T 12	33	853	4 267	15	312		**4 594**	55,6 %	504	606 051
T 11	37	926	4 631	15	312	50	**5 008**	55,2 %	547	657 748
T 7	46	1 062	5 309	15	312	50	**5 686**	56,0 %	627	753 987
T 6	48	1 100	5 499	15	312	50	**5 876**	56,2 %	649	780 989
T 9	58	1 232	6 159	15	312	50	**6 536**	56,8 %	727	874 689
T 10	58	1 232	6 159	15	312	50	**6 536**	56,8 %	727	874 689
T 8	61	1 267	6 336	15	312	50	**6 713**	57,0 %	748	899 845
T 3	65	1 307	6 536	15	312	50	**6 913**	57,1 %	771	928 232
T 2	85	1 563	7 813	15	312	50	**8 190**	58,0 %	922	1 109 632
T 1B	92	1 685	8 427	15	312	50	**8 804**	58,3 %	995	1 196 870
T 1	95	1 722	8 611	15	312	50	**8 988**	58,3 %	1 016	1 222 949
T 5	100	1 800	9 001	15	312	50	**9 378**	58,5 %	1 062	1 278 339

År:		Økning felleskostnader:			Fellesgjeld (MNOK):			Renteutgifter (MNOK):		
2027		**20 %**	**(fra 1/1)**		**271,92**	**(per 31/12)**		**14,25**	**(per 31/12)**	
Type	Areal	Økning/ mnd.	Ny felles- kost./mnd.	Dugnad	TV/ internett	* Garasje	Sum/mnd	Akk. eff. økning	Rentefra- drag/mnd.	Ny fellesgjeld
T 13	26	797	4 779	15	312		**5 106**	83,8 %	539	561 369
T 12	33	853	5 121	15	312		**5 448**	84,5 %	578	601 451
T 11	37	926	5 558	15	312	50	**5 935**	83,9 %	627	652 755
T 7	46	1 062	6 371	15	312	50	**6 748**	85,2 %	719	748 263
T 6	48	1 100	6 599	15	312	50	**6 976**	85,5 %	745	775 060
T 9	58	1 232	7 391	15	312	50	**7 768**	86,4 %	834	868 049
T 10	58	1 232	7 391	15	312	50	**7 768**	86,4 %	834	868 049
T 8	61	1 267	7 603	15	312	50	**7 980**	86,6 %	858	893 014
T 3	65	1 307	7 843	15	312	50	**8 220**	86,9 %	885	921 186
T 2	85	1 563	9 376	15	312	50	**9 753**	88,1 %	1 058	1 101 209
T 1B	92	1 685	10 113	15	312	50	**10 490**	88,6 %	1 141	1 187 785
T 1	95	1 722	10 333	15	312	50	**10 710**	88,7 %	1 166	1 213 666
T 5	100	1 800	10 801	15	312	50	**11 178**	88,9 %	1 219	1 268 635

*) Ikke alle leilighetene har garasje.

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

INNLEDING OG ORIENTERING OM PROSJEKTET

Münsterbekken Borrettslag består av fem boligblokker i Frydenbølien, i bydelen Laksevåg. Borettslaget ble oppført på slutten av 70-tallet og det består av totalt 274 leiligheter.

Styret i Münsterbekken Borettslag engasjerte høsten 2022, Kepla AS til å gjennomføre tilstandsvurdering av borettslagets bygningsmasse. Det er ved gjennomført tilstandsvurdering påvist behov for rehabilitering ved gjennomføring av nødvendig vedlikehold ved borettslagets tak, fasade, ventilasjon og brannteknisk oppgradering.

Borettslaget har i fellesskap en plikt til å vedlikeholde bygningsmassen og holde eiendommen i forsvarlig stand. Ved generalforsamlingen i 2023 ble det vedtatt at borettslaget skulle gjennomføre et forprosjekt for å utrede rehabiliterings og innhente tilbud for nødvendige utbedringstiltak og hensiktsmessige oppgraderingstiltak.

Dette informasjonsheftet har som hensikt å informere beboere om rehabiliteringsprosjektet og innholdet i de ulike rehabiliteringspakkene. Det vil også presenteres budsjetter og husleieprognoser for de ulike rehabiliteringspakkene.

Rehabiliteringsprosjektets omfang bestemmes etter vedtak/ avstemning i ekstraordinær generalforsamling tirsdag 18. Juni.



REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

BEHOV FOR REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD AV BORETTSLAGETS BYGNINGSMASSE

TILSTANDSVURDERING AV BORETTSLAGET

Ved gjennomført tilstandsvurdering av borettslagets bygningsmasse, ble det påvist et utbedrings- og rehabiliteringsbehov ved tak, fasader, vinduer, dører og ventilasjon. Samt utbedring av fuktsikring over garasje i D-blokken og drenering bak E-blokken.

Ved etterfølgende sider, oppsummeres noen av funnene fra tilstandsvurderingen.

TILSTANDSRAPPORT

Skann QR-koden med ditt mobilkamera for å komme direkte til sammendrag av utarbeidet tilstandsrapport for borettslaget. Utskrift av sammendraget kan hentes hos vaktmester.

PÅVIST BEHOV VED TILSTANDSVURDERING:

- Utbedring av tak
- Rehabilitering av fasader
- Utskiftning av vinduer, balkongdører og inngangsdører
- Utbedring av ventilasjon
- Utbedring av lekkasjer i dekket over garasje i D-blokken
- Utbedring av drenering bak E-blokken

Nødvendig brannteknisk oppgradering (arbeid med utbedring er igangsatt i egne prosjekter)

- Brannalarmanlegg (ferdigstilt)
- Markering av rømningsveier (arbeid igangsatt)
- Utbedring av branndører (oppstart august 2024)
- Branntetting og brannisolering (oppstart august 2024)
    - Utskiftning av synlige avløpsrør i garasjeanlegg
    - Betongrehabilitering rundt avløpsrør

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

BEHOV FOR REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD AV BORETTSLAGETS BYGNINGSMASSE

TAK

Under tilstandsbefaring av takflater ble det avdekket skader og avvik som kan føre til lekkasjer og vanninntrenging, særlig i overgangene mellom materialer. Klimaet og omgivelsene rundt borettslaget påfører takene høy fukt- og organisk belastning. Gesimsene i overgangen mellom tak og fasade utgjør en risiko for fuktinntrenging, noe som kan føre til fukt-råteskader, samt sopp- og muggvekst som kan påvirke inneklimaet. Gesimsbeslagene innehar rust og avflassing, samt løse skruer. Utformingen utgjør en personsikkerhetsrisiko på grunn av risiko for fallende snø og is.



Skade i belegg



Løse skruer i gesimsbeslaget



Lav gesims med mangelfull innfestning og utforming.

FASADER

Ytterveggene består av bindingsverk med 10 cm isolasjon, vindsperreplater av eternitt(asbest), og fasadeplater av metall. Begrenset utlufting og drenering bak fasadeplatene og rundt vinduer fører til fuktproblemer i lekter, og potensielt i selve veggen. Fasaden utsettes for høy påkjenning fra klima, og den tekniske forventede levetiden er utløpt. Befaring avdekket blæring, avskalling av maling, rust på fasadeplater, løsnet innfestning, fukt og råte i lekter, samt mangelfull utforming av beslag rundt vinduer. Disse avvikene øker risikoen for vanninntrenging, fukt- og råteskader, samt at fasadeplatene kan løsne ved sterk vind.



Fukt og råte i lekt



Blæring på fasadeplater



Rust på fasadeplater

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

BEHOV FOR REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD AV BORETTSLAGETS BYGNINGSMASSE

VINDUER OG DØRER

Hovedandelen av vinduene ble byttet ut på 90-tallet, og balkongdører med vindusfelt og enkelte andre vinduer er originale fra byggeår. Vinduer fra 90-tallet har liten restlevetid, originale vinduer og dører har oversteget sin forventede levetid. Befaring avdekket slitasje, fuktpåvirkning, utettheter og mangelfull lukkemekanisme. Punkterte vindusglass og utettheter, reduserer energieffektiviteten. Utettheter i pakninger og ved tetting mellom vindu og vegg utgjør også en risiko for lekkasjer. Det er også registrert avvik på låsemekanismer på balkongdører, som medfører redusert funksjonalitet som kan utgjøre en risiko i en rømningssituasjon.



Slitasje og fuktpåvirkning i vinduskarm.



Løs utvendig gummipakning kan føre til vanninntrengning.



Rust i låsemekanisme under vindu.

VENTILASJON

Ventilasjonssystemet i borettslaget består av mekanisk avtrekk via felles vifter på takene, med tilluft gjennom spalteventiler i vinduene. Originale kjøkkenhetter er med spjeld for å regulere luftmengde. Befaringen avdekket kjøkkenhetter uten fettfilter, som kan føre til fett og smuss i ventilasjonskanalene, og gi en negativ påvirkning på luftkvalitet og høyere risiko for brann i kanalnettet. Det ble i tillegg observert tette avtrekksventiler på bad som skaper ubalanse i ventilasjonen mellom leilighetene som er koblet på samme system. Om noen tetter ventilen i sin leilighet, får andre mer avtrekk i sin leilighet. Felles og manuell regulering av hastighet på avtrekksviftene gir konstant avtrekk, som resulterer i unødvendig høyt energiforbruk til oppvarming.



Avtrekkskanal på kjøkken uten fettfilter



Tettet avtrekksventil



Felles avtrekksvifte på tak

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

BEHOV FOR REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD AV BORETTSLAGETS BYGNINGSMASSE

BETONGKONSTRUKSJONER

Betongkonstruksjonene i borettslaget er vurdert ved prøvetaking og testing. Generelt er betongens tilstand god, men det er observert korrodert armering og mindre sprekker som utvikler seg sakte. I garasje anlegget under vaktmesterkontoret ved blokk D, er det skader som bør utbedres etter tetting av lekkasjene og tørking av betongen.



Prøvetaking i betongvegg i garasje



Betongvegg i garasje med hulkil.

DRENERING OG FUKTSIKRING

Rundt blokkenes grunnmur er det drensrør som leder bort regn- og overflatevann. Uteområdene består av asfalterte flater og blomsterbed, mens garasje- og bodarealer ligger under terrengnivå. Blokk E, plassert i skrått terreng, får mye overflatevann mot bakvegg, som ikke utgjør en risiko for konstruksjon, men bør vurderes tiltak for redusering av fremtidig vanninntrenging. Det er observert saltutslag og avflasset maling på innside av betongvegger i garasje. Benyttet maling er tett og gir begrenset uttørking av betongveggen. I garasjeanlegg ved blokk D, ble det registrert større pågående lekkasje rundt sluk, ved overgang mot fasade og andre bygningsdeler. Vannet fra lekkasjene er skadelig for bil-lakk og påvirker bestandigheten til betongen. Det er i tillegg observert noe vanninntrenging mellom garasjeanlegg i blokk A og butikk.



Lekkasjer i garasje ved blokk D



Lekkasjer i garasje ved blokk D

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

KONSEKVENS AV MANGLENDE VEDLIKEDHOLD OG REHABILITERING

Boligens ytre fasade består av taktekking, fasadeplater, vinduer og dører. Om disse bygningsdelene mister sin evne til å holde vær og vind ute, vil det oppstå lekkasjer og fukt i yttervegger og takkonstruksjonen.

Disse lekkasjene kan være store og lett å oppdage. Men de kan også være mindre og pågå over lengre tid. Det er særlig da en stor risiko for at boligen kan bli utsatt for fuktskader som utvikles til sopp-, mugg- eller råteangrep. Skader som dette kan påvirke inneklimaet i boligen og medføre store kostnader rehabilitering og ekstrakostnader ved ordinær planlagt utskiftning av bygningsdeler.

Det er ved tilstandsvurderingen, observert fukt og råteutvikling i lektene som bærer fasadeplatene, samt fasadeskruer og fasadespiker som løsner fra underlaget. Disse forholdene utgjør en risiko for personsikkerhet, ved at plater kan løsne etter påvirkning av vind.

Manglende rehabilitering og vedlikehold fører til økte årlige kostnader til forsikring av bygningsmassen. Om det oppstår skader som følge av at bygningsdeler ikke er vedlikeholdt, dekker ikke forsikringen utbedring av skadene. I ytterste konsekvens kan manglende vedlikehold føre til at forsikringsselskap ikke vil forsikre bygningsdelen.

KONSEKVENSER AV Å IKKE VEDLIKEHOLDE/REHABILITERE

- Store følgeskader fra vannlekkasjer
- Ekstra kostnader ved at råte-vannskader må utbedres i forbindelse med rehabilitering
- Vannlekkasjer kan føre til mugg- og soppvekst som kan påvirke inneklimaet i boligen
- Økte utgifter i forsikring og redusert forsikringsdekning



Bildet er fra et annet prosjekt og viser en vegg under rehabilitering, der manglende lufting bak kledning har ført til råteskader i veggens bærende stendere.

Avvik som dette medfører ekstrakostnader ved planlagte rehabiliteringsarbeider.



Bildet viser avdekking av dårlig isolert vegg ved demontering av vindsperreplater.

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

PROGRAMUTVIKLING OG FORPROSJEKT

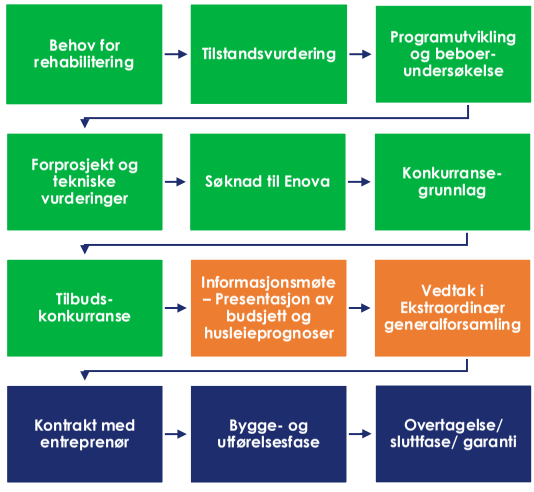
OPPSTART AV PROSJEKTET OG PROGRAMUTVIKLING
Som innledning til forprosjektet har prosjektgruppen i en programutviklingsfase, jobbet med å få frem alle muligheter og tiltak som kan være aktuelle å vurdere nærmere i prosjektet. I tillegg til egne vurderinger, har prosjektgruppen også søkt innspill fra blant annet borettslagets beboere og Bergen Kommune.

FORHÅNDSKONFERANSE MED BYGGESAK I BERGEN KOMMUNE
Rehabiliteringstiltak med borettslagets fasader vil medføre søknadsplikt til byggesak i Bergen Kommune. Prosjektgruppen gjennomførte derfor tidlig i prosjektet, en forhåndskonferanse med byggesaksavdelingen, der kommunen la frem hvilke føringer i kommuneplan og forskrifter som må hensyntas i et prosjekt og en byggesøknad. Her kom det blant annet frem at deler av borettslaget er i rød og gul sone for støy, og at tiltak må planlegges med hensyn til forurensning og luftkvalitet.

FORPROSJEKT OG TEKNISKE VURDERINGER
Link Arkitektur har bistått borettslaget med utforming av nye fasader og ulike oppgraderingstiltak.

I forbindelse med utredning av rehabiliteringstiltak har det også vært nødvendig med en grundig gjennomgang av bygningsmassens forutsetninger, samt vurderinger av oppbyggingen av nye konstruksjoner og tekniske anlegg. Det er foretatt nødvendige vurderinger av;

- **Støytiltak** – tekniske løsninger og oppbygging av fasade og vinduer
- **Bygningsfysikk** i forhold til etterisolering
- **Brannteknisk vurdering** av oppbygging av nye fasader og mulig oppgradering med nye balkonger
- Vurdering av **bærekonstruksjoner** for nye balkonger
- **Ventilasjon** - hensyn til inneklima, energi, drift og luktsmitte
- Nytt **varmeanlegg** – oppvarming av rom og varmtvann



Figuren viser en oversikt over prosjektets ulike faser

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

INNSPILL FRA BORETTSLAGETS BEBOERE

INNSPILL FRA BEBOERE –
INFORMASJONSMØTE, BEBOERUNDERSØKELSE OG EPOST

Ved rehabiliteringsprosjektets første informasjonsmøte, ble borettslaget presentert for bygningsmassens vedlikeholdsbehov, samt muligheter for ulike oppgraderinger og tilvalg for beboere.

Prosjektgruppen mottok flere gode innspill fra beboere i forbindelse med informasjonsmøtet og senere ved innsendte tilbakemeldinger og spørsmål per post og epost.

Beboerundersøkelsen ble besvart av over halvparten av andelshaverne i borettslaget. I tillegg til besvarelse av relevante spørsmål om opplevelsen av bygget, kom det tilbakemeldinger angående andre forhold som bør undersøkes eller forbedres i forbindelse med et rehabiliteringsprosjekt.

Innspill og tilbakemeldinger fra beboere er medtatt i videre vurderinger i forprosjektet.

Svar på avkryssingsspørsmål :

- 57% opplever kaldt trekk fra vinduer/balkongdører
- 48% har opplevd dugg på innsiden av vinduer
- 56 % opplever tett/tung luft
- 64% opplever at det ikke er god nok avtrekk på bad
- 70 % opplever at det ikke er god nok avtrekk på kjøkkenet

Tilbakemelding fra beboere angående inneklima:

- Trekk fra stikkontakter
- Mye oppvarming på vinter og varmt på sommer (dårlig luft)
- Dugging på vinduer
- Noen av ventilene er defekt/dårlige(kjøkken, vindusventiler og avtrekk)
- Mye kaldt trekk
- Gulvkaldt
- Iskalde endevegger (trekk)
- Trekk fra vinduer og dører
- Røyklukt fra naboer
- Flere savner balansert ventilasjon
- Noe mugg/fuktskader i vindu

Andre temaer som er nevnt av beboere i undersøkelsen:

- Balkong/vinterhage/Takterrasse
- Støy
- Ønsker om ny fasade
- Brannsikkerhet
- Øking av areal
- Nye vinduer
- Oppgradering av sikringsskap
- Leiligheter mot garasje er veldig gulvkalde
- Sykkelparkering
- Balanser ventilasjon
- Bekymring angående økonomi
- Beholde grøntområder rundt blokkene, evt. gjøre de bedre

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

ENERGIKARTLEGGING OG TILSKUDD FRA ENOVA

ENERGIKARTLEGGING
Som et grunnlag for å vurdere rehabiliteringstiltak og muligheter, er det foretatt en energikartlegging av borettslagets bygningsmasse. Kartleggingen viser et stort potensiale for forbedring av leilighetenes energieffektivitet. Leiligheter med mest ugunstig plassering, mot tak, endevegger og garasje, har i dag en energikarakter F og G, som er de laveste karakterene på skalaen.
Leiligheter med omliggende oppvarmede leiligheter har minst oppvarmingsbehov, men allikevel en energikarakter med nivå E.

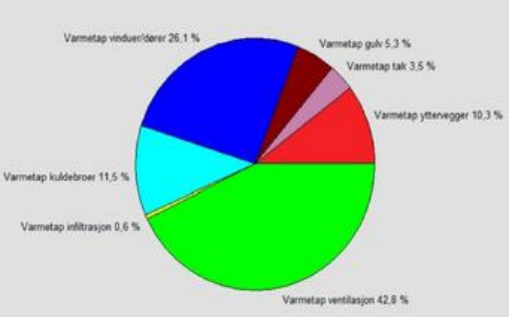
VARMETAP
Store deler av byggenes varmetap er via dagens avtrekksventilasjon, som trekker varme direkte ut fra leilighetene. Videre utgjør vinduer/balkongdører og yttervegger en stor andel av varmetapet. Bygningens konstruksjon, med betonggulv og vegger som går helt ut til det fri, uten isolasjon, utgjør varmetapet til kuldebroer også en stor andel. Kuldebroer er områder i vegg og tak som er dårligere isolert enn resten. Disse kan føre til at det er gulvkaldt ut mot yttervegg, og kan også kjennes som kaldt trekk (kulderas) fra vegger.

EU DIREKTIV OG MINIMUM ENERGIEFFEKTIVISERING
EU har vedtatt et nytt bygningsdirektiv som vil implementeres som en del av Norges bygningsdirektiv på kort sikt. Dette direktivet angir at alle bygg må oppnå minimum energiklasse D innen 2033. Samt at deres ambisjoner er at bygninger skal være nullutslippsbygg fra år 2050.

Et viktig fokusområde for rehabiliteringsprosjektet, har vært å vurdere energitiltak som er fornuftige å gjennomføre samtidig med rehabilitering av fasader. Samt at tiltakene fører til en solidarisk oppgradering, ved at alle leilighetene i borettslaget oppnår en god nok energikarakter for fremtiden.



- Leilighetene har i dag energikarakter E, F eller G, avhengig av plassering i bygget og størrelse.
- Kommende bygningsdirektiv fra EU, angir at alle bygg må oppnå minimum energiklasse D innen 2033.
- Lengre perspektiv → Nullutslipp / klasse A



REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

ENERGIKARTLEGGING OG TILSKUDD FRA ENOVA

NY TILSKUDDSORDNING FRA ENOVA

Høsten 2023 lanserte Enova en ny støtteordning for forbedring av energitilstanden i boligselskaper. Gjennom støtteordningen gir Enova tilskuddsmidler til investering i energitiltak. Støtten kan dekke opptil 30 % av kostnadene for energibesparende tiltak med en øvre begrensning. Minstekravet for å søke om støtte er at tiltakene skal gi en 20 % forbedring av den eksisterende energitilstanden. Det er konkurranse om støttemidlene, og søknadene rangeres basert på det støttebeløpet som omsøkes og den planlagte energiforbedringen.

STØTTE TIL BORETTSLAGET

Prosjektgruppen har på vegne av borettslaget sendt inn søknad til Enova om tilskuddsmidler. For å styrke borettslagets posisjon i konkurransen om støttemidlene er det valgt å søke om tilskudd til planlagte energitiltak i grunnpakken og pakke 1 med varmepumpe.

Den store energiforbedringen med varmepumpe har gjort det mulig å søke om et høyt beløp til tilskudd.

Enova har innvilget 30 millioner kroner i støtte til borettslagets energibesparende tiltak. Støtten fra Enova er inkludert i budsjettet for pakke 1, pakke 2 og pakke 3, da disse inneholder både grunnpakken og varmeanlegg.

NØKKELINFORMASJON OM STØTTEORDNING

- Gis kun tilskudd til energibesparende tiltak
- Minimum 20% energiforbedring
- Støtten dekker opptil 30 % av kostnadene
- Konkurranse om støttemidler
- Det er innvilget støttemidler til borettslaget på totalt 30 millioner kroner, ved gjennomføring av energitiltak i pakke 1, 2 og 3.

enova

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

KONKURRANSEGRUNNLAG OG TILBUDSKONKURRANSE MED ENTREPRENØRER

KONKURRANSEGRUNNLAG
Etter gjennomføring av forprosjekt og rådgivernes tekniske vurderinger for de ulike planlagte tiltakene, har det vært en prosess med utarbeidelse av konkurransegrunnlag for gjennomføring av tilbudskonkurranse med entreprenører.

Konkurransegrunnlaget sørger for at det mottas sammenlignbare tilbud og sikrer at entreprenøren leverer tilbud på løsninger som er av god kvalitet. Et godt konkurransegrunnlag sørger for forutsigbarhet for borettslaget, ved å minimere risikoen for at det tilkommer tillegg fra entreprenøren i byggefasen og sikre at det som bygges innehar den kvaliteten som er bestemt.

TILBUDSKONKURRANSE
Tilbudskonkurransen er gjennomført med fire entreprenører som samtlige har inngitt tilbud på gjennomføring av rehabiliterings-prosjektet.

Etter grundig gjennomgang, avklaringer og forhandlinger, har prosjektgruppen innstilt en entreprenør til prosjektet. Endelig kontrakt med entreprenør, avhenger av borettslagets avstemming i ekstraordinær generalforsamling.

Kriterier for valg av tilbud:
- Pris
- Oppgaveforståelse, fremdriftsplan, leveranse, kvaliteter, tekniske løsninger m.m.
- Kvalifikasjoner i firmaet og ved tilbudte ressurser i prosjektet, referanser og eventuelle forbehold

KONKURRANSEGRUNNLAG
Grunnlaget for tilbud, kontrakt og oppfølging i byggefasen

- Tegningsgrunnlag for nye fasader, balkonger og viktige prinsippdetaljer
- Generelle bestemmelser
- Funksjonsbeskrivelse
- SHA – plan
- Miljøkartlegging
- Teknisk beskrivelse av forutsetninger
- Vurderinger av bygningsfysikk, bærekonstruksjon, brannteknisk, ventilasjon og varmeanlegg

VURDERING AV ENTREPRENØRER:
- Gjennomføringsevne
- Referanseprosjekter
- Egnethet for prosjektet
- Økonomi og soliditet

FIRE TOTALENTREPRENØRER I KONKURRANSE:
- Byggmester Markhus AS
- Åsane Byggmesterforretning AS
- JH Nævdal Bygg AS
- Stoltz Entreprenør AS

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

AVSTEMNING OG EKSTRAORDINÆR GENEREALFORSAMLING

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING OG INFORMASJON/SPØRSMÅL
Det avholdes ekstraordinær generalforsamling med avstemming over rehabiliteringsprosjektet tirsdag 18. juni.
Tirsdag 11. juni er prosjektgruppen med Kepla og styret tilgjengelig for spørsmål i felleslokalet fra klokken 17 til 20. Flere åpne dager arrangeres etter behov og etterspørsel.
Spørsmål om rehabiliteringsprosjektet, kan også sendes til epost: rehabilitering@kepla.no eller leveres skriftlig til vaktmester.

AVSTEMNING OG REHABILITERINGSPAKKER
Prosjektgruppen har utviklet fire forslag til rehabiliteringspakker. Rehabiliteringspakkene starter med en grunnpakke, som inneholder nødvendige tiltak for å vedlikeholde og sørge for god forvaltning av borettslagets bygningsmasse. Videre er det utarbeidet tre forslag til oppgraderingspakker som borettslaget kan velge å gjennomføre.

Rehabiliteringspakkene med oppgraderingstiltak, omfatter tiltak med sentrale varmepumper for oppvarming av varmtvann og rom-oppvarming, samt nye balkonger med og uten innglassing. Disse pakkene bygger på hverandre.

Utover dette har prosjektgruppen også utviklet uavhengige tilvalgsmuligheter, med tiltak som kan kombineres uavhengig med den rehabiliteringspakken som vedtas gjennomført. Avstemming over disse pakkene gjennomføres etter at rehabiliteringspakke er vedtatt.

Avstemningen over rehabiliteringspakker foreslås at starter med den mest omfattende oppgraderingspakken.

INFORMASJON OM VIDERE PROSESS
- Spørsmål om rehabilitering kan sendes til epost: rehabilitering@kepla.no eller leveres skriftlig til vaktmester
- Åpen dag i borettslaget mellom informasjonsmøtet og generalforsamling - Mulig å stille spørsmål til Kepla
- Ekstraordinær generalforsamling med avstemming og vedtak om rehabilitering
- Generalforsamlingen bestemmer hvilken rehabiliteringspakke som skal gjennomføres



REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

REHABILITERINGSPAKKER

GRUNNPAKKEN

Nødvendige rehabiliteringstiltak:

- Tak – Etterisolering, ny taktekking og utbedringer
- Fasader – Etterisolering, vindtetting og ny fasade
- Nye vinduer, balkongdører og hovedinngangsdører
- Eksisterende balkonger – Tetthet, drenering og rekkverk
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Fuktsikring garasjetak i blokk D og bakside blokk E.
- Etterisolering av gulv mot garasje
- Utskiftning av garasjefronter

PAKKE 1

- Grunnpakken
- Varmepumpe med ENOVA – støtte

PAKKE 2

- Grunnpakken
- Varmepumpe med ENOVA – støtte
- Nye balkonger med glassrekkverk

PAKKE 3

- Grunnpakken
- Varmepumpe med ENOVA – støtte
- Nye balkonger med innglassing

TILVALGSMULIGHETER

A. Nye hovedinngangspartier - Forbedring av livsløpsstandard og tilkomst, og sosial møteplass
B. Utvidelse og oppgradering av felleslokalet
C. Større vinduer i fasade
D. Oppgradert lyddempende tiltak mot veistøy

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

GRUNNPAKKEN

BAKGRUNN

Prosjektgruppen har utviklet en grunnpakke som innebærer en helhetlig rehabilitering av fasader, tak og ventilasjonsanlegg. Grunnpakken innebærer også nødvendige energitiltak for å oppnå en tilfredsstillende energiforbedring, som sørger for at alle leilighetene oppnår en minimum energikarakter D.

En helhetlig rehabilitering gir en solidarisk fordeling av kostnader og fordeler fra rehabiliteringstiltak, i motsetning til et alternativ med en stedvis utskiftning av bygningsdeler der det må utføres strakstiltak.

Ved å samkjøre rehabiliteringstiltak i et felles prosjekt, får borettslaget en gevinst i forhold til økonomi og kvalitet.

En av gevinstene vil være en reduksjon i totale kostnader, ved at det er enklere å utføre de ulike tiltakene samtidig. Til eksempel er det mindre arbeid for entreprenør å skifte fasadekledning samtidig med utskifting av vinduer.

Grunnkostnaden i prosjektet (Rigg og drift), utgjør kostnader til blant annet stillas, anleggsbrakker, maskiner, utstyr og logistikk. Denne kostnaden utgjør opp mot 20% av de totale kostnadene, og vil være relativt lik for hver gang en igangsetter et rehabiliteringstiltak. Ved å gjennomføre en helhetlig rehabilitering av blokkene i ett prosjekt, unngår borrettslaget å betale for disse grunnkostnadene flere ganger.

En helhetlig rehabilitering gir også borettslaget lavere og mer forutsigbare fremtidige vedlikeholdskostnader.

HVILKE TILTAK ER I GRUNNPAKKEN

- **Tak** – Etterisolering, ny taktekking og utbedringer
- **Fasader** – Etterisolering, vindtetting og ny fasade
- **Vinduer og dører** – Nye vinduer, balkongdører og hovedinngangsdører
- **Eksisterende balkonger** – Tetthet, drenering og rekkverk
- Balansert **ventilasjon** med varmegjenvinning
- **Fuktsikring** garasjetak i blokk D og bakside blokk E.
- Etterisolering av **gulv mot garasje**
- Utskiftning av **garasjefronter** og **garasjeporter**

GEVINST VED GJENNOMFØRING AV EN HELHETLIG REHABILITERING

- Lavere og forutsigbare fremtidige vedlikeholdskostnader
- Estetisk løft
- Lavere kostnader for utskiftning av kledning når den utføres samtidig med utskiftning av vinduer
- Store besparelser av grunnkostnader i forhold til å rehabilitere bygningene i flere omganger
- Tetting av luftlekkasjer gir mindre kostnader til oppvarming og forbedret bokvalitet

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

GRUNNPAKKEN

TAK

Med hensyn til oppbygging av ny gesims rundt takflatene og andre nødvendige tiltak, er det en liten ekstrakostnad i prosjektet med ny taktekking på hele takflaten. Dette gir også mulighet for ekstraisolering, som er nødvendig for at alle leiligheter skal oppnå et minimumsnivå av energieffektivitet.

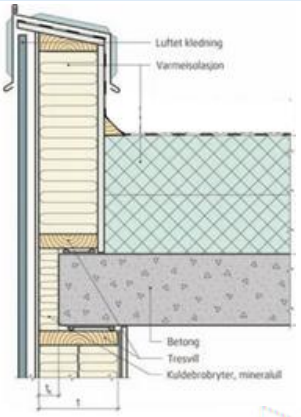
Rehabilitering av takene omfatter fjerning av eksisterende isolasjon og taktekking helt ned til underliggende betong. Ny taktekking bygges opp med ny dampsperre, isolasjon og ny taktekking. Det skal også medtas innfestningssystem for sele, som gir driftspersonell sikrere tilkomst til inspeksjon og vedlikehold av hele takflaten. Eksisterende overlys skal også skiftes.

FASADER

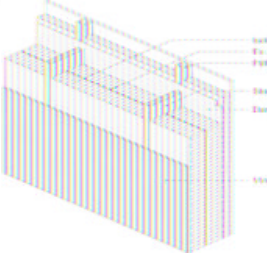
Dagens fasader rives helt inn til stenderverket på langsidene og betongvegg på endeveggene. Veggene etterisoleres og det monteres ny vindsperre. Ved dagens fasader er det en kuldebro der gulv og skille-/endevegger møter yttervegg. Dette fordi det ikke er montert isolasjon på utsiden av betongen. Etterisoleringen vil føre et nytt og kontinuerlig isolasjonslag over hele fasaden og minimere disse kuldebroene.

Nye fasadeplater vil være bygget opp med en kjerne av kompositt og belagt med en overflate av aluminium. Dette er en overflate med god holdbarhet, som krever minimalt med vedlikehold.

Dagens bed inntil husveggene må fjernes for å ivareta lufting og avrenning av vann fra husvegg. Bed erstattes med store plantekasser som plasseres langs fasader der det er bed i dag.



Illustrasjon til venstre viser tak, gesims og kuldebroisolasjon foran betongdekket



Illustrasjon til høyre viser ulike bygningsdeler i oppbygging av vegg

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

GRUNNPAKKEN

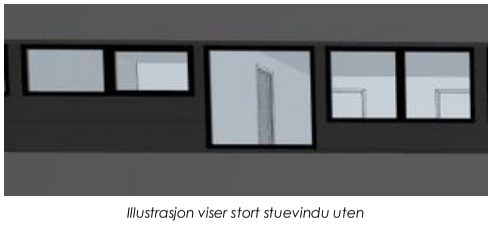
VINDUER OG DØRER

Grunnpakken innebærer utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører til værbestandige, solide og energieffektive komponenter. Nye vinduer og balkongdører, vil være av trevirke og ha en utvendig overflate av aluminiums-beslag med sort farge. Innvendig farge på vinduer og listverk vil være hvit. Vinduene utføres med tre-lags glass, og er svært energieffektive. Dette vil redusere energibehovet for oppvarming av boligen og øke komforten. Vinduene utføres også med en oppbygging som tilfredsstiller minimumskrav til støydemping i fasade. Hovedinngangsdører vil byttes til nye solide nye dører av aluminium.

Med hensyn til å tilrettelegge for mulighet til rømning via fasade ved brann, vil nye vinduer åpnes innover sideveis. De vil også kunne settes i barnesikker lufteposisjon, med åpning i topp. I rom med to inntilliggende vinduer vil det ene vinduet være et fastvindu og det andre vil være åpningsvindu og gi mulighet for lufting og tilkomst til vask.

Stort vindu i stuefasade er i dag utstyrt med horisontal sprosse, med fastfelt nede og åpningsbart vindu øverst. Med hensyn til å forbedre utsyn fra leiligheter vil dette vinduet utføres som ett stort fastvindu. Inntilliggende vinduer på hver side vil være sidehengslet innadslående og gi bedre tilkomst til vask av inntilliggende vinduer enn dagens svingbare vinduer. Det store fastvinduet utstyres også med selvrensende overflate for å forenkle vask. Borettslaget vil også tilrettelegge for mulighet for beboere å bestille vindusvask fra vaskefirma som i dag har avtale om vask av fellesområder.

Utgangspunktet for prosjektet er at nye vinduer og dører monteres med foring av trevirke og uprofilert listverk. Beboere som ønsker annen utførelse kan bestille dette som tilvalg hos entreprenør.



Illustrasjon viser stort stuevindu uten sprosse



FOTO: LYSSAND-FREKHAUG AS, Illustrasjon som viser oppbygging av nytt vindu med trevirke og utvendig aluminiumsbeslag.

BALANSERT VENTILASJON MED VARMEGJENVINNING

Eksisterende ventilasjonsløsning

Eksisterende ventilasjonsløsning i blokkene er mangelfull og gir for dårlig ventilering av leilighetene. Nye fasader og etterisolering vil føre til tettere leiligheter med mindre trekk. Samlet sett medfører dette et behov for etablering av nytt ventilasjonsanlegg for å ivareta nødvendig ventilasjon innendørs.

Ny ventilasjonsløsning med balansert ventilasjon

I grunnpakken er det medtatt installasjon av balansert ventilasjon med varmegjenvinner i alle leiligheter og felleslokalet, hvor hver leilighet får et eget desentralisert anlegg og kjøkkenhette utstyres med kullfilter. Denne løsningen er valgt blant annet for å minimere risikoen for luktsmitte mellom leiligheter, som kan være en stor utfordring i borettslag med sentrale fellesanlegg.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning gir bedre inneklima og bedre bokomfort ved at uteluften filtreres for blant annet pollen og veistøv, og ny luft varmes opp før den føres inn i leilighetene. Anlegget benytter 80-90% av varmen i luften som trekkes ut av bad, våtrom og kjøkken, til å varme opp ny frisk luft før den føres inn i leilighetene. Dette gir en energibesparelse og mindre behov for oppvarming av leilighetene. Installasjon av balansert ventilasjon er en forutsetning for at leilighetene skal oppnå minimumskarakter for energi.

Installering av balansert ventilasjon er også et helt nødvendig tiltak for å oppnå tilfredsstillende støydemping i fasade og unngå tilførsel av forurensning fra vei inn i leiligheter.



Illustrasjonsbilde av vegghengt ventilasjonsaggregat



Illustrasjonsbilde av typisk veggmontert ventil for til-luft



Illustrasjonsbilde av typisk innkassing av ventilasjonskanal

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG
GRUNNPAKKEN

BALANSERT VENTILASJON MED VARMEGJENVINNING

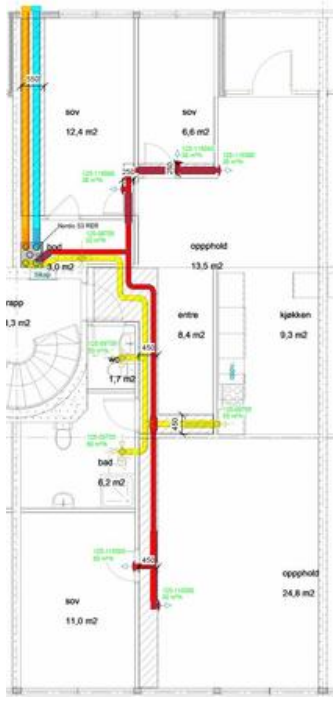
Plassering og tekniske detaljer

Aggregatet for ventilasjonsanlegget vil enten plasseres i himling eller på vegg i bod, eller alternativt i nedsenket himling i entré.

Føringsvei for kanaler til ventilasjonsanlegget og nedsenking av himling for plassering av aggregat, utføres med gipsede og malte kasser. Det vil kunne være mulighet for beboer å bestille tilvalg med spotter i disse om ønskelig.

Tegning til høyre viser en typisk løsning for føring av ventilasjonskanaler og plassering av aggregat i bod.

Ved etablering av nytt ventilasjonsanlegg vil det monteres ventiler som gir frisk luft inn i stue og soverom, og avtrekk fra bad og våtrom. For å sørge for en god sirkulering av luften er det nødvendig med en åpning mellom rom. Dette kan løses med utskiftning til flat terskel, justering av høyde på dørblad eller fresing av spor i dørkarm. Tiltakene vil bli utført på en estetisk god måte. Beboere som ønsker andre løsninger, kan bestille dette som tilvalg etter befaring av entreprenør.



REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

GRUNNPAKKEN

EKSISTERENDE BALKONGER
Eksisterende balkonger er originalt støpt sammenhengende med gulvet innenfor og fører derfor kulde inn i gulvet i leiligheten innenfor og i taket i leiligheten under. Det er også behov for å sikre betongdekkene mot fukt og etablere en kontrollert drenering, for å forlenge levetiden. Balkongene vil isoleres og tekkes. Det etableres også et tekkesjikt som beskyttes av nytt gulv av terrassebord.

FUKTSIKRING
Deler av garasjen ved blokk D har store utfordringer med lekkasjer og tilførsel av vann. Som del av grunnpakken skal lekkasjene utbedres med fuktsikringstiltak og tiltak for forbedret drenering utenfor vaktmesterlokalet.

Baksiden av blokk E får stor tilførsel av overvann fra Løvstakksiden. Det er medtatt etablering av avskjærende drenering som skal lede overvann fra fjellsiden, bort fra blokken. Tiltaket gjennomføres på bakkeplan mellom blokkens yttervegg og fjellskjæring bakenfor.

ETTERISOLERING AV GULV
Eksisterende gulv i leiligheter mot uoppvarmet garasje innehar minimalt med isolasjon. For å oppnå et minimumsnivå på energikarakter vil gulvet etterisoleres med montering av isolasjon i garasjehimling.

GARASJEFRONTER OG GARASJEPORTER
Dagens armeringsnett i åpningene inn til garasjene vil skiftes til fasadeplater med utstansede åpninger for å sikre naturlig ventilasjon av arealet. Åpningene i fasadeplatene etableres i et mønster som utformes av arkitekt.

Garasjeporter vil skiftes der det er nødvendig eller få en ny farge tilpasset nye fasader.

GRUNNPAKKEN: ENERGIOPPGRADERING OG ENERGIKARAKTER

Ved gjennomføring av grunnpakken vil leilighetene gå fra en energikarakter **G-F** til **D-C.**

Tabellen nedenfor viser energibesparelse (%) og estimert årlig besparelse i kroner. Beregningene er basert på en teoretisk modell som sammenligner dagens energiforbruk, med forbruk etter tiltak. Modellen benytter standard verdier for ventilering av leilighet og innetemperatur.

De faktiske besparelsene i kWh og kroner, vil være avhengig av den enkelte leilighets energiforbruk og plassering i bygget.

Type leilighet	Prosentvis energibesparelse grunnpakke	Estimert årlig besparelse grunnpakke*
Mellomstor leilighet	40 – 52 %	Kr. 5 075 – 9 800
Større leilighet	45 – 50 %	Kr. 9 975 – 14 700

** Gjennomsnittlig strømpris i 2023 på 1,60 kr/kWh (SSB)*



REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

GRUNNPAKKEN

NYE FASADER – UTFORMING OG ARKITEKTUR
Den viktigste forutsetningen for arkitekt i prosessen med utforming av nye fasader, har vært å skape et moderne, men samtidig tidløst uttrykk med en lett variert fargepalett.

Endeveggene får en utforming som gir dybdevirkning, identitet og en ny karakter. Mønstrene vil skape dynamiske lys- og skyggevirkninger som endrer bygningens utseende gjennom dagen, og året. Dette vil gjøre at fasadene skiller seg positivt ut og gir en unik identitet. Hver blokk får sin unike fargenyanse på gavler/endeveggene.

Langfasadene viderefører dagens horisontale uttrykk i vindusinndelingen, ved å bryte opp overflatene med horisontale bånd. Dette gir bygningene en tydelig struktur og dybdevirkning. Disse elementene skaper i tillegg en visuell identitet og bidrar til å dele opp store flater. For å skape et felles uttrykk, er det valgt en mørk og en lys hovedfarge som gjentas på samtlige blokker. Himling og sidevegger på eksisterende balkonger får en lys farge.

Garasjefrontene får et estetisk løft ved bruk av fasadeplater med lufteåpninger i et mønster. Hver blokk får sitt unike abstrakte mønster med inspirasjon fra historiske elementer fra Laksevåg bydel, og dette vil bidra til å gi hver bygning sin egen identitet.

Mønsteret videreføres også til inngangspartiene i form av foliering på fasadeplater, for å skape en sammenhengende og helhetlig opplevelse. Grepet gir bygningene et særegent preg og vil bidra til positivt til bomiljøet.

Totalt sett vil de nye fasadene resultere i en sterk visuell identitet som skiller dem ut i bylandskapet.









Illustrasjon av ny fasade

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

GRUNNPAKKEN – ILLUSTRASJON AV NYE FASADER



REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

GRUNNPAKKEN – ILLUSTRASJON AV NYE FASADER



REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

GRUNNPAKKEN – ILLUSTRASJON AV NYE FASADER





REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

PAKKE 1: GRUNNPAKKEN + VARMEPUMPE

NY ENERGIKILDE FOR OPPVARMING

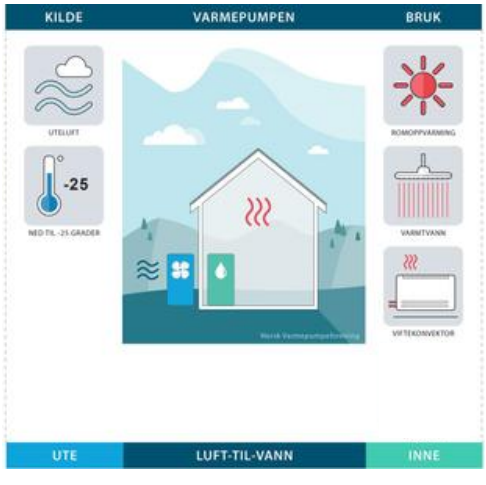
Borettslaget benytter i dag elektrisitet til oppvarming av varmtvann i felles varmtvannsbeholdere i berederrom i garasje. Leilighetene oppvarmes av elektriske panelovner.

Grunnpakken inneholder gode passive tiltak med etterisolering, bedre vinduer/balkongdører og ventilasjon med varme-gjenvinning, som sørger for at leilighetene får mindre behov for oppvarming. For å forbedre energieffektiviteten ytterligere har borettslaget undersøkt mulighetene for å etablere en ny varmekilde for oppvarming av leiligheter og varmt forbruksvann.

Etter en grundig vurdering av mulighetene i borettslaget og egnetheten for de ulike tekniske løsningene på markedet, er en varmepumpe som henter varme fra luft, vurdert å være den beste løsningen for borettslaget.

En luft til vann varmepumpe er en energieffektiv løsning som utnytter varmen i uteluften til både romoppvarming og oppvarming av forbruksvann. Denne løsningen gir en betydelig reduksjon i strømforbruket sammenlignet med tradisjonelle elektriske oppvarmingsmetoder.

Varmepumpen utnytter energien som er i uteluften og for hver kWh energi den bruker, leverer den opp til 4 ganger så mange kWh med varme tilbake til bygget.



VARMEPUMPE – LUFT TIL VANN

Varmepumpene installeres på tak eller bakkeplan. Endelig plassering er avhengig av valg av entreprenør, rehabiliteringspakke og videre detaljprosjektering. Varmepumpene vil bygges inn med skjermvegger og tak som isolerer og demper lyd fra viftene. Om varmepumpen plasseres på tak, vil den plasseres på vibrasjonsdempende underlag.

Borettslaget bruker i dag opp mot 2 millioner kroner pr. år på felles strøm, og oppvarming av varmtvann utgjør mesteparten av dette. Varmepumpene vil brukes til oppvarming av varmt forbruksvann i blokkene, og effekten fra denne installasjonen vil gi en stor reduksjon i andelen av fellesutgiftene som går til elektrisitet.

Varmepumpene vil også benyttes til romoppvarming i leilighetene. Hver leilighet får installert en viftekonvektor. Dette er en radiator med innebygget vifte som sprer varmen effektivt ut i leiligheten. Det vil være en tilvalgsmulighet for andelshaver, å bestille endret plassering av viftekonvektor utover standard.

Rørføring for varmerør til viftekonvektorer vil føres i sjikt for etterisolering i fasade, eller i innvendige eksisterende sjakter. Endelig løsning avhenger av valg av entreprenør og nærmere prosjektering.



Illustrasjon av viftekonvektor for veggmontasje i gulvhøyde



Illustrasjon av viftekonvektor for høy veggmontasje

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

PAKKE 1: GRUNNPAKKEN + VARMEPUMPE

VARMEPUMPE – ENERGIOPPGRADERING OG TILSKUDD

Borettslaget har fått innvilget tilskudd som utgjør 30 MNOK for gjennomføring av pakke 1, som består av grunnpakken og varmepumpe for oppvarming av varmtvann og romoppvarming. Tilskuddet er medregnet i beregning av budsjett for rehabiliteringspakken og husleieprognose.

Besparelsen ny varmepumpe medfører for oppvarming av varmtvann, vil føre til en reduksjon i felleskostnadene til borettslaget. Oversikt til høyre er en teoretisk beregning og medtar besparelsen til varmtvannsoppvarming. Hvor stor innvirkning denne besparelsen vil få på fremtidig husleie, vil bli beregnet fortløpende etter igangsetting av anlegget. Denne besparelsen er ikke lagt inn i husleieprognosene.

Strømforbruk til varmepumpe for oppvarming av leiligheter faktureres etter leilighetens faktiske forbruk.

PAKKE 1: ENERGIOPPGRADERING OG ENERGIKARAKTER

Ved gjennomføring av pakke 1, som inkluderer både grunnpakken og oppgradering av varmeanlegg, vil leilighetene gå fra en energikarakter **G-F** til **A.**

Tabellen nedenfor viser energibesparelse (%) og estimert årlig besparelse i kroner. Beregningene er basert på en teoretisk modell som sammenligner dagens energiforbruk, med forbruk etter tiltak. Modellen benytter standard verdier for ventilering av leilighet og innetemperatur.

De faktiske besparelsene i kWh og kroner, vil være avhengig av den enkelte leilighets energiforbruk og plassering i bygget.

Type leilighet	Prosentvis energibesparelse grunnpakke	Årlig besparelse grunnpakke i kroner*
Mellomstor leilighet	63 – 71 %	Kr. 8 000– 13 500
Større leilighet	66 – 70 %	Kr. 14 700– 20 000

** Gjennomsnittlig strømpris i 2023 på 1,60 kr/kWh (SSB)*



REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

FREMDRIFTSPLAN OG ORGANISERING AV BYGGE- OG UTFØRELSESFASE

FREMDRIFTSPLAN

Etter et vedtak om igangsetting av et rehabiliteringsprosjekt, må borettslaget søke om byggetillatelse og valgt entreprenør starter sin prosjektering av prosjektet. Oppstart av byggearbeider kan starte tidligst i oktober / november 2024.

Byggefasen vil vare i omtrent 24 mnd. fra oppstart. Arbeidet starter med 1 blokk om gangen, med noe overlapp til neste blokk. Varighet på arbeider ved 1 blokk vil være ca. 5-6 mnd. Ved vedtak om oppføring av nye balkonger, vil byggetiden være ca. 2 mnd. lengre pr. blokk, og total byggetid vil være opp mot 26 mnd.

Entreprenøren har planlagt sin fremdrift med hensyn til å samkjøre arbeidene inne i hver leilighet, slik at beboere blir minst mulig påvirket av byggearbeidene. Det er beregnet at arbeidene inne i leilighetene vil vare i omtrent 2 uker.

RIGGPLAN

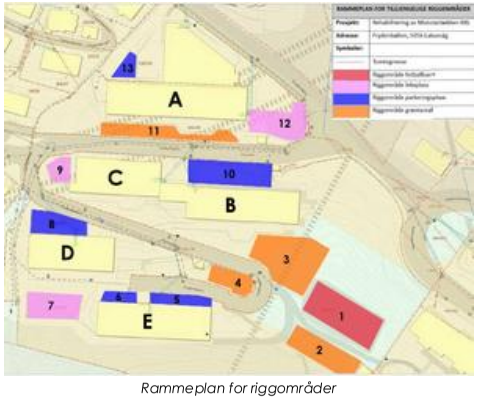
Entreprenøren er avhengig av plass utendørs for å gjennomføre arbeidet så effektivt som mulig. Det er i utgangspunktet avsatt disponibel plass etter kartet til høyre. Brakkerigg og lager plasseres ved rød markering. Oransje områder er disponibelt grøntareal, som må tilbakeføres etter bruk. Rosa markering er lekeplasser, der entreprenør kun kan benytte en om gangen. Blå markering er gjesteparkering som i utgangspunktet kun kan brukes når det pågår arbeid i blokken inntil, men plass nr. 10 kan bli aktuell å benytte også ved arbeider i blokk A.

FREMDRIFTSPLAN

- Byggetid: 24 mnd. totalt, 5-6 mnd. pr. blokk
- Tidligst oppstart: oktober/november 2024.

RIGGPLAN

- Fotballbane (Entreprenørens rigg og lager)
- Parkeringsplasser (Opprettholde gjesteparkering under prosjektet)
- Lekeplasser (kun 1 stk om gangen)
- Grøntområder (tilbakeføres etter bruk)



Rammeplan for riggområder

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

FREMDRIFTSPLAN OG ORGANISERING AV BYGGE- OG UTFØRELSESFASE

INFORMASJON I BYGGEFASEN

Før oppstart av byggefasen vil entreprenør utarbeide detaljerte fremdriftsplaner for rehabilitering av de ulike blokkene. Videre vil det før oppstart utarbeides en fremdriftsplan for gjennomføring av tiltak innendørs i hver leilighet.

I forkant av oppstart av arbeider i blokken, vil entreprenør foreta en forhåndsbefaring av leiligheter for å planlegge for sine arbeider.

TILVALG FOR BEBOERE/ ANDELSHAVER

I sammenheng med forhåndsbefaring i leiligheter, vil det være mulig for andelshaver å be om tilbud på gjennomføring av relevante tiltak i sin leilighet samtidig med arbeidet som utføres som del av rehabiliteringsprosjektet. Dette kan være malerarbeider, elektrikerarbeider eller tømrerarbeider.

PROSJEKTOPPFØLGING FRA BYGGHERRE

Borettslaget vil gjennomføre prosjektet med bistand fra Kepla for oppfølging av borettslagets forpliktelser og entreprenørens arbeider.

SHA - SIKKERHET, HELSE OG ARBEDISMILJØ

Arbeidene vil tilrettelegges med hensyn til sikkerhet for beboere og 3. person, samt minst mulig påvirkning på beboere i resterende blokker der arbeidet ikke er startet eller ferdigstilt.



Illustrasjon nytt inngangsparti tilvalg A

Til andelseiere i
Münsterbekken Borettslag

Bergen, 6. juni 2024

Styret i Münsterbekken Borettslag

Vedlegg.

INNKALLELSE TIL GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling i Münsterbekken Borettslag avholdes tirsdag 18. juni 2024 kl. 18:00 i Grand selskapslokaler, Nedre Ole Bulls plass 1

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a. Registrering av tilstedeværende andelseiere og fullmakter
   b. Valg av møteleder og protokollvitner
   c. Godkjenning av innkallelse og dagsorden
2. **Rehabilitering av borettslaget**
   a. Valg av rehabiliteringspakke.
      - Det er utarbeidet fire alternative løsninger for rehabilitering av borettslaget (grunnpakke og pakke 1-3).
      - Det skal velges én pakke. Gyldig vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.
      - Styret foreslår at man begynner å stemme over pakke nr. 3. Dersom denne ikke oppnår 2/3 flertall, fortsetter man med pakke nr. 2, o.s.v. ned til grunnpakken.
      - Se vedlagte oversikter for sammendrag av rehabiliteringspakkene og hvor mye de ulike rehabiliteringspakkene er antatt å påvirke felleskostnadene. For detaljert oversikt over de ulike rehabiliteringspakkene og løsningene som er valgt, vises til tidligere distribuerte informasjonshefte som også kan leses her: https://drive.google.com/file/d/17aoGF5nTWnvlpke2Un-drhu7zM_Jba1c/view?usp=sharing
   b. Valg av tilleggspakker.
      - Dersom det foreligger gyldig vedtak under pkt. a, kan det velges én eller flere tilleggspakker 1-4 som fremgår av vedlagte sammendrag.
      - Valg av tilleggspakker vil påvirke låneopptak og felleskostnader utover det som fremgår av oversikten over hvor mye de ulike rehabiliteringspakkene er antatt å påvirke felleskostnadene.
      - Det stemmes over én pakke av gangen. Gyldig vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med på generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Undertegnede _____, leilighet nr. _____
(navn med blokkbokstaver på den som GIR fullmakten)

gir herved _____
(navn med blokkbokstaver til den som skal møte)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på ekstraordinær generalforsamling i Münsterbekken Borettslag tirsdag 18. juni 2024.

_____ _____ _____
(sted) (dato) (signatur)

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

REHABILITERINGSPAKKER – OVERSIKT, BUDSJETT OG LÅNERAMME

GRUNNPAKKEN	**PAKKE 1**	**PAKKE 2**	**PAKKE 3**
• Nødvendige rehabiliteringstiltak	• Grunnpakken • Varmepumpe med ENOVA – støtte	• Grunnpakken • Varmepumpe med ENOVA – støtte • Nye balkonger med glassrekkverk	• Grunnpakken • Varmepumpe med ENOVA – støtte • Nye balkonger med innglassing
ENERGIKARAKTER: D - C	**ENERGIKARAKTER**: A	**ENERGIKARAKTER**: A	**ENERGIKARAKTER**: A
BUDSJETT REHABILITERING GRUNNPAKKEN: 227,4 MNOK **SUM: 227,4 MNOK**	**BUDSJETT REHABILITERING** GRUNNPAKKEN: 227,4 MNOK VARMEANLEGG: 47 MNOK STØTTE ENOVA: - 30 MNOK **SUM: 244,4 MNOK**	**BUDSJETT REHABILITERING** GRUNNPAKKEN: 227,4 MNOK VARMEANLEGG: 47 MNOK STØTTE ENOVA: - 30 MNOK NYE BALKONGER: 113 MNOK **SUM: 357,4 MNOK**	**BUDSJETT REHABILITERING** GRUNNPAKKEN: 227,4 MNOK VARMEANLEGG: 47 MNOK STØTTE ENOVA: - 30 MNOK NYE BALKONGER: 113 MNOK INNLGASSING: 24 MNOK **SUM: 381,4 MNOK**
BRANN OG RØR: 7,6 MNOK **LÅNERAMME: 235 MNOK**	BRANN OG RØR: 7,6 MNOK **LÅNERAMME: 252 MNOK** Differanse fra grunnpakken: 17 MNOK	BRANN OG RØR: 7,6 MNOK **LÅNERAMME: 365 MNOK** Differanse fra pakke 1: 113 MNOK	BRANN OG RØR: 7,6 MNOK **LÅNERAMME: 389 MNOK** Differanse fra pakke 2: 24 MNOK

- **TILVALG A:** NYE HOVEDINNGANGSPARTIER - BUDSJETT: **7,3 MNOK**
- **TILVALG B:** OMBYGGING OG OPPGRADERING AV FELLESLOKALET - BUDSJETT: **2,7 MNOK**
- **TILVALG C:** STØRRE VINDUER - BUDSJETT: **1,1 MNOK**
- **TILVALG D:** OPPGRADERTE TILTAK MOT VEISTØY - BUDSJETT: **1,0 MNOK**

Antatt økning i felleskostnader basert på ulike rehabiliteringspakker i Münsterbekken Borettslag

				Grunnpk. MNOK 235	Annuitet	5,640 %	40 år		Pakke 1 MNOK 252	Annuitet	5,640 %	40 år	
					Årlige avdrag (1. år):		1 601 272			Årlige avdrag (1. år):		1 717 109	
					Årlige renter (1. år):		13 213 028			Årlige renter (1. år):		14 168 864	
Type	Areal	Felles-kost./mnd.	Fellesgjeld	Økning/ mnd.	Prosent	Ny felles-kost./mnd.	Rentefra-drag/mnd.	Ny fellesgjeld	Økning/ mnd.	Prosent	Ny felles-kost./mnd.	Rentefra-drag/mnd.	Ny fellesgjeld
T 13	26	2 451	46 646	2 239	91,3 %	**4 690**	546	531 795	2 423	98,9 %	**4 874**	582	566 891
T 12	33	2 626	49 997	2 398	91,3 %	**5 024**	585	569 785	2 596	98,9 %	**5 222**	624	607 387
T 11	37	2 850	54 250	2 603	91,3 %	**5 453**	635	618 377	2 817	98,9 %	**5 667**	677	659 186
T 7	46	3 267	62 179	2 984	91,3 %	**6 251**	728	708 847	3 230	98,9 %	**6 497**	776	755 627
T 6	48	3 384	64 414	3 091	91,3 %	**6 475**	754	734 240	3 345	98,9 %	**6 729**	804	782 696
T 9	58	3 790	72 147	3 461	91,3 %	**7 251**	844	822 337	3 747	98,9 %	**7 537**	900	876 606
T 10	58	3 790	72 147	3 461	91,3 %	**7 251**	844	822 337	3 747	98,9 %	**7 537**	900	876 606
T 8	61	3 899	74 210	3 561	91,3 %	**7 460**	869	845 975	3 854	98,9 %	**7 753**	926	901 805
T 3	65	4 022	76 554	3 673	91,3 %	**7 695**	896	872 666	3 976	98,9 %	**7 998**	955	930 257
T 2	85	4 808	91 529	4 391	91,3 %	**9 199**	1 071	1 043 221	4 753	98,9 %	**9 561**	1 142	1 112 067
T 1B	92	5 186	98 704	4 736	91,3 %	**9 922**	1 155	1 125 217	5 127	98,9 %	**10 313**	1 232	1 199 475
T 1	95	5 299	100 853	4 840	91,3 %	**10 139**	1 181	1 149 733	5 238	98,9 %	**10 537**	1 259	1 225 609
T 5	100	5 539	105 451	5 059	91,3 %	**10 598**	1 234	1 201 836	5 476	98,9 %	**11 015**	1 316	1 281 149

				Pakke 2 MNOK 365	Annuitet	5,540 %	40 år		Pakke 3 MNOK 389	Annuitet	5,540 %	40 år	
					Årlige avdrag (1. år):		2 553 251			Årlige avdrag (1. år):		2 721 136	
					Årlige renter (1. år):		20 156 816			Årlige renter (1. år):		21 482 195	
Type	Areal	Felles-kost./mnd.	Fellesgjeld	Økning/ mnd.	Prosent	Ny felles-kost./mnd.	Rentefra-drag/mnd.	Ny fellesgjeld	Økning/ mnd.	Prosent	Ny felles-kost./mnd.	Rentefra-drag/mnd.	Ny fellesgjeld
T 13	26	2 451	46 646	3 597	146,8 %	**6 048**	809	800 175	3 854	157,2 %	**6 305**	859	849 723
T 12	33	2 626	49 997	3 854	146,8 %	**6 480**	867	857 328	4 129	157,2 %	**6 755**	920	910 413
T 11	37	2 850	54 250	4 182	146,8 %	**7 032**	941	930 447	4 481	157,2 %	**7 331**	999	988 060
T 7	46	3 267	62 179	4 794	146,8 %	**8 061**	1 078	1 066 577	5 137	157,2 %	**8 404**	1 145	1 132 620
T 6	48	3 384	64 414	4 966	146,8 %	**8 350**	1 117	1 104 783	5 321	157,2 %	**8 705**	1 186	1 173 190
T 9	58	3 790	72 147	5 562	146,8 %	**9 352**	1 251	1 237 335	5 959	157,2 %	**9 749**	1 328	1 313 950
T 10	58	3 790	72 147	5 562	146,8 %	**9 352**	1 251	1 237 335	5 959	157,2 %	**9 749**	1 328	1 313 950
T 8	61	3 899	74 210	5 722	146,8 %	**9 621**	1 287	1 272 909	6 131	157,2 %	**10 030**	1 367	1 351 728
T 3	65	4 022	76 554	5 902	146,8 %	**9 924**	1 327	1 313 068	6 324	157,2 %	**10 346**	1 410	1 394 373
T 2	85	4 808	91 529	7 056	146,8 %	**11 864**	1 587	1 569 689	7 560	157,2 %	**12 368**	1 685	1 666 883
T 1B	92	5 186	98 704	7 611	146,8 %	**12 797**	1 712	1 693 075	8 154	157,2 %	**13 340**	1 818	1 797 910
T 1	95	5 299	100 853	7 776	146,8 %	**13 075**	1 749	1 729 965	8 332	157,2 %	**13 631**	1 857	1 837 084
T 5	100	5 539	105 451	8 129	146,8 %	**13 668**	1 828	1 808 348	8 709	157,2 %	**14 248**	1 941	1 920 319

- Oppstillingen er et overslag basert på indikativt lånetilbud fra Handelsbanken og vil påvirkes av endelige lånebetingelser.
- Det er beregnet en samtidig refinansiering av eksisterende lån i Nordea som reduserer nødvendig økning i felleskostnadene med ca 12 prosentpoeng.
- Lånesummene inkluderer brannteknisk oppgradering, utskiftning av avløpsrør garasje og etablering av nødlys (MNOK 7,6) som skal utføres uavhengig av valgt av pakke.
- Felleskostnadene er ekskl. kabel-TV/internett (kr 312), dugnad (kr 15) og garasjeleie (kr 50).

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 18. juni 2024

År 2024 den 18. juni kl. 18.00 ble ekstraordinær generalforsamling avholdt i Grand selskapslokaler, Nedre Ole Bulls plass 1.

1. Konstituering

Tilstede var 176 andelseiere enten personlig eller ved fullmakt samt styreleder Aleksander Sandvik, vaktmester og forretningsfører. I tillegg var Alexander Kristensen fra Kepla AS tilstede.

Generalforsamlingen ble ledet av styreleder Aleksander Sandvik.

Til å underskrive generalforsamlingsprotokollen ble valgt Aleksander Sandvik og Peter Alexander Pettersen.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallelse og varsel, og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.

2. Rehabilitering av borettslaget

Innledningsvis orienterte styreleder og Kepla AS kort om prosjektalternativene, og det ble besvart spørsmål fra salen. Det ble deretter avholdt skriftlig avstemming over alle forslagene med 2/3 flertallskrav:

a. <u>Valg av rehabiliteringspakke.</u>
   Pakke 3 (MNOK 389): Nedstemt med 94 mot 39 stemmer.
   Pakke 2 (MNOK 365): Nedstemt med 131 mot 42 stemmer.
   Pakke 1 (MNOK 252): Vedtatt med 128 mot 47 stemmer.

b. <u>Valg av tilleggspakker.</u>
   Tilvalg A - Nye hovedinngangspartier (MNOK 7,3): Nedstemt med 115 mot 54 stemmer.
   Tilvalg B - Ombygging og oppgradering av felleslokalet (MNOK 2,7): Nedstemt med 108 mot 53 stemmer.
   Tilvalg C - Større vinduer (MNOK 1,1): Nedstemt med 84 mot 74 stemmer.
   Tilvalg D - Oppgradert tiltak mot veistøy (MNOK 1,0): Nedstemt med 105 mot 68 stemmer.

   Etter innkallelsen var sendt ut, ble det lagt til to tilleggsvalg på oppfordring fra andelseiere. Generalforsamlingen hadde ingen innvendinger til at det ble stemt over disse:

   Tilvalg E - Flere åpningsvinduer (MNOK 1,0): Oppnådde ikke tilstrekkelig flertall med 93 mot 58 stemmer.
   Tilvalg F - Stuevindu lik dagens løsning (MNOK 0): Nedstemt med 97 mot 53 stemmer.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a524f894-dee4-43a3-b9fb-9e1994a5bc4e
visma sign
www.vismasign.com

I etterkant av generalforsamlingen ble styret gjort oppmerksom på at tilvalg E og F ikke lovlig kunne behandles, siden vedtak som krever 2/3 flertall alltid må være nevnt i innkallelsen, jfr. brl. § 7-7. En følge av dette er at begge vedtakene er ugyldige. Resultatet blir imidlertid det samme, ettersom ingen av tilvalgene ble vedtatt.

Følgelig fikk styret fullmakt av generalforsamlingen til å ta opp nødvendig lån for gjennomføring av rehabiliteringspakke 1 på til sammen MNOK 252 i tillegg til en samtidig refinansiering av eksisterende fellesgjeld (MNOK 22).

Generalforsamlingen ble hevet kl. 21.00.

Aleksander Sandvik

Peter Alexander Pettersen

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a524f894-dee4-43a3-b9fb-9e1994a5bc4e
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Aleksander Sandvik
47406b6a-4dcc-40b5-96b5-e22dc7667313 - 2024-06-19 14:26:25 UTC +03:00
BankID - 88b32db5-2a65-48e0-b28e-b1c0e2676e61 - NO

Peter Alexander Pettersen
e53b4435-f30e-4f9a-995b-3920de090a53 - 2024-06-19 18:17:23 UTC +03:00
BankID - 9b3a627c-5784-4302-b289-2dfbfd4ff905 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a524f894-dee4-43a3-b9fb-9e1994a5bc4e
visma sign
www.vismasign.com

Til andelseiere i
Münsterbekken Borettslag

INNKALLELSE TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Münsterbekken Borettslag avholdes tirsdag 6. mai 2025 kl. 19:00 på Hotel Neptun, Valkendorfs gate 8

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a. Registrering av tilstedeværende andelseiere og fullmakter
   b. Valg av møteleder og protokollvitner
   c. Godkjenning av innkallelse og dagsorden
2. **Regnskap for 2024**
3. **Fastsettelse av godtgjørelse til styre og valgkomite**
   Styret foreslås at honorarene fortsatt reguleres i henhold til stigningen i konsumprisindeksen (KPI) fra forrige regulering (2,9 %). Nye satser blir:

Styret:		Valgkomité:	
Leder	kr 105 010	Leder	kr 1 850
Nestleder	kr 41 770	Medlem	kr 1 233
Medlem	kr 24 203		
Varamedlem	kr 1 129 per møte		

4. **Valg**
   Det vises til vedlagte innstilling fra valgkomiteen.

Bergen, 24. april 2025

Styret i Münsterbekken Borettslag

Vedlegg.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med på generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

F U L L M A K T

Undertegnede _____, leilighet nr. _____
(navn med blokkbokstaver på den som GIR fullmakten)

gir herved _____
(navn med blokkbokstaver til den som skal møte)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på ordinær generalforsamling i Münsterbekken Borettslag tirsdag 6. mai 2025.

_____ _____ _____
(sted) (dato) (signatur)

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

Buypass Signing
Einar Langlo
2025-03-06
BankID Signing
Therese N. Mokkelbost
2025-03-10
BankID Signing
Bjørn-Petter Sunde
2025-03-10
BankID Signing
Aleksander Sandvik
2025-03-13
BankID Signing
Peter Alexander Pettersen
2025-03-13
BankID Signing
Katrine Bratteberg
2025-03-14

ÅRSREGNSKAP 2024

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		2024	2023
Leieinntekter		15 601 248	15 158 508
Annen driftsinntekt		70 731	186 803
Sum driftsinntekter		15 671 979	15 345 311
Vedlikehold	2	2 735 381	1 883 036
Rehabilitering	2	9 053 090	2 751 201
Regnskaps- og forretningsførsel	3	380 728	364 875
Styrehonorarer	3	231 676	220 639
Forsikringspremie		610 758	526 917
Kommunale avgifter		3 661 435	3 440 961
Lønnskostnad	3	821 456	705 699
Annen driftskostnad	3	5 058 862	4 364 117
Sum driftskostnader		22 553 386	14 257 445
Driftsresultat		-6 881 407	1 087 866
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		440 269	11 800
Annen finansinntekt		54 424	51 848
Annen rentekostnad		1 851 545	1 128 820
Resultat av finansposter		-1 356 852	-1 065 172
Resultat før skattekostnad		-8 238 259	22 694
Resultat		-8 238 259	22 694
Årsresultat		-8 238 259	22 694
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	22 694
Overført fra annen egenkapital		8 238 259	0
Sum overføringer	4	-8 238 259	22 694

BALANSE

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

EIENDELER		2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	63 679 085	63 679 085
Sum varige driftsmidler		63 679 085	63 679 085
Sum anleggsmidler		63 679 085	63 679 085
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		36 336	69 590
Andre kortsiktige fordringer		911 067	607 962
Sum fordringer		947 403	677 552
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	32 846 828	622 700
Sum omløpsmidler	8	33 794 231	1 300 253
Sum eiendeler		97 473 316	64 979 338

BALANSE

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

EGENKAPITAL OG GJELD		2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital 273 á 400		109 200	109 200
Sum innskutt egenkapital		109 200	109 200
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		18 733 008	26 971 266
Sum opptjent egenkapital		18 733 008	26 971 266
Sum egenkapital	4	18 842 208	27 080 466
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	6	14 092 321	14 092 321
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 9	61 172 704	22 597 500
Sum annen langsiktig gjeld		75 265 025	36 689 821
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 927 514	753 318
Skyldig offentlige avgifter		54 695	45 811
Annen kortsiktig gjeld		383 873	409 922
Sum kortsiktig gjeld	8	3 366 083	1 209 050
Sum gjeld		78 631 108	37 898 871
Sum egenkapital og gjeld		97 473 316	64 979 338

Bergen, 06.03.2025

Aleksander Sandvik styreleder	Bjørn-Petter Sunde nestleder	Katrine Bratteberg styremedlem
Peter Alexander Pettersen styremedlem	Therese N. Mokkelbost styremedlem	Einar Langlo forretningsfører

Note 1 Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler og avskrivninger
Varige driftsmidler er vurdert til anskaffelseskost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 2 Spesifikasjon av vedlikehold

Årseth Elektro AS	774 062,50
Sfty AS	647 475,00
Scan Heis AS	506 914,00
Låssenteret AS	238 029,80
Ø.Antonsen AS	205 633,59
Bergen Boligkontroll AS	70 579,15
Skadedyrservice AS	56 312,50
Heiskontrollen AS	35 760,00
Optimera AS	26 262,00
Algeco Norway AS	25 791,18
Certego AS	24 599,53
Atra AS	22 312,50
Everlite AS	21 842,50
Yrimaleren AS	21 492,50
Windsor Door A/S	19 917,14
Glassbjerget AS	11 031,00
Drengenes Tak og Blikk AS	9 808,75
Servicealliansen Vest AS	6 828,94
Teknisk Industrivern AS	4 392,50
Ragn Sells AS	2 875,94
Biltema Norge AS	1 465,30
Div. utlegg styret	1 995,00
	2 735 381,32

Rehabilitering

Bravida Norge AS	4 543 188,13
Kepla AS m/underleverandører (rehab.)	2 677 157,12
Årseth Elektro AS	1 832 745,00
	9 053 090,25

I tillegg kommer byggesaksgebyr til Bergen kommune med kr 411 950 (konto 6890).

Note 3 Lønnskostnad, godtgjørelser m.m.

Godtgjørelse til styret	231 676
Forretningsførsel	301 825
Regnskapshonorar	78 903
Revisjonshonorar	26 188
Lønn	604 552
Dugnad	3 050
Arbeidsgiveravgift	120 007

Alle beløp inkl. mva. Revisors honorar er i sin helhet godtgjørelse for revisjon.

Borettslaget har sysselsatt ett årsverk i løpet av året. Borettslaget er pliktig til å ha OTP-avtale, og slik avtale ble opprettet i 2011.

(På grunn av avsetningene vil postene i resultatregnskapet ikke nødvendigvis samsvare med ovennevnte beløp.)

Note 4 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	109 200	26 971 266	27 080 466
Årets resultat		-8 238 259	-8 238 259
Pr. 31.12.2024	109 200	18 733 008	18 842 208

Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	63 679 085		63 679 085
= Anskaffelseskost 31.12.24	63 679 085		63 679 085
= Bokført verdi 31.12.24	63 679 085		63 679 085
Avskrivningsplan		saldo 24%	

Borettslagseiendommer avskrives ikke, jfr. forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Note 6 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Bokført pantsikret gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12.2024:	61 172 704
Bokført verdi pantsikret borettsinnskudd pr. 31.12.2024:	14 092 321
Bokført verdi av pantobjekt:	63 679 085

Virkelig verdi av pantsatte eiendeler er betydelig høyere enn bokført verdi av borettslagets gjeld.

Året for låneopptak:	2025
Kreditor:	Handelsbanken
Rente:	5,20 %
Nedbetalt:	2026

Avdragsfritt nibor byggelån.

Opprinnelig lån	61 172 704
Årets avdrag	0
Gjeld pr 31.12.2024	61 172 704

Gjeld som formelt forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt: 0

Note 7 Kassekreditt

Borettslaget har en kassekreditt på kr 1 000 000 i Nordea. Belastet pr. 31.12.: 0

Note 8 Disponible midler

Disponible midler pr. 01.01.2024	91 202
Årets resultat	-8 238 259
Innfrielse lån	-21 123 750
Nytt lån	61 172 704
Avdrag lån	-1 473 750
Disponible midler pr. 31.12.2024	30 428 148

Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	33 794 231
Kortsiktig gjeld	-3 366 083
	30 428 148

Note 9 Fellesgjeld

Andel fellesgjeld for leilighetene er fra kr 126 273 til kr 285 462 og har lik fordeling etter fordelingsnøkkelen.

Planlagt økning av felleskostnadene i forbindelse med låneopptak til rehabilitering:

Leilighets-type	Areal	Økning/mnd. 01.01.2025	Økning/mnd. 01.01.2026	Økning/mnd. 01.01.2027
T 13	26	735	797	797
T 12	33	788	853	853
T 11	37	855	926	926
T 7	46	980	1 062	1 062
T 6	48	1 015	1 100	1 100
T 9	58	1 137	1 232	1 232
T 10	58	1 137	1 232	1 232
T 8	61	1 170	1 267	1 267
T 3	65	1 207	1 307	1 307
T 2	85	1 442	1 563	1 563
T 1B	92	1 556	1 685	1 685
T 1	95	1 590	1 722	1 722
T 5	100	1 662	1 800	1 800

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

		2024	2023
Leieinntekter			
3600	Leieinntekter andeler	-15 601 248,00	-15 158 508,00
		-15 601 248,00	-15 158 508,00
Annen driftsinntekt			
3601	Leieinntekter møterom	-3 200,00	-11 800,00
3625	Postkasseskilt	-6 200,00	-4 600,00
3900	Andre driftsrelaterte inntekter	-61 331,48	-170 402,50
		-70 731,48	-186 802,50
Vedlikehold			
6600	Vedlikehold bygninger	2 172 790,18	1 597 690,00
6610	Vedlikehold heis	542 674,00	255 779,00
6611	Vedlikehold garasje	19 917,14	29 567,14
		2 735 381,32	1 883 036,14
Rehabilitering			
6601	Rehabilitering	9 053 090,25	2 751 200,79
		9 053 090,25	2 751 200,79
Regnskaps- og forretningsførsel			
6705	Forretningsførsel	301 825,00	290 218,75
6706	Regnskapshonorar	78 903,00	74 656,00
		380 728,00	364 874,75
Styrehonorarer			
5330	Styrehonorarer	231 676,00	220 639,00
		231 676,00	220 639,00
Forsikringspremie			
7500	Forsikringspremier	610 757,52	526 917,00
		610 757,52	526 917,00
Kommunale avgifter			
7750	Kommunale avgifter	3 661 434,85	3 440 960,84
		3 661 434,85	3 440 960,84
Lønnskostnad			
5000	Lønn	604 551,71	578 799,65
5010	Dugnad	3 050,00	2 800,00
5092	Feriepenger	72 546,20	69 501,95
5400	Arbeidsgiveravgift	120 007,22	104 756,35
5405	Arbeidsgiveravgift av feriepenger	10 229,01	9 799,79
5800	Tilbakebet. refusjon av sykepenger	-7 367,00	-72 228,00
5950	Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	18 438,92	12 269,68
		821 456,06	705 699,42
Annen driftskostnad			
6341	Strøm	1 539 404,41	1 709 752,09

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

		2024	2023
6360	Renhold	721 960,35	449 223,19
6420	Leie datasystemer	4 583,20	0,00
6440	Leie av transportmidler	226 808,75	205 175,00
6540	Inventar	4 875,00	0,00
6553	Kabel-TV/bredbånd	1 480 589,00	1 374 571,00
6571	Arbeidsklær, ikke opplysningspliktig	9 235,00	2 100,00
6620	Gartnerarbeid	257 284,75	297 180,88
6701	Revisjonshonorar	28 938,00	30 938,00
6800	Kontorrekvisita	16 848,50	11 363,13
6890	Andre kostnader	586 925,32	105 130,60
6900	Telefon	6 590,67	6 598,98
6907	Datakommunikasjon	13 935,07	11 791,24
6940	Porto	11 823,00	8 651,00
7000	Drivstoff transportmiddel	41 108,71	32 413,80
7020	Vedlikehold transportmidler	29 992,75	56 797,00
7090	Annen kostnad transportmiddel	39 245,40	28 981,32
7600	Patent-/lisenskostnader og royalties	16 575,00	15 843,75
7770	Bankomkostninger	22 128,20	17 605,60
7771	Øreavrunding	11,01	0,00
		5 058 862,09	4 364 116,58
Annen renteinntekt			
8051	Renter av bankinnskudd	-435 302,27	-6 466,52
8055	Renteinntekt kundefordringer	-4 966,29	-5 333,59
		-440 268,56	-11 800,11
Annen finansinntekt			
8079	Andre finansinntekter	-54 424,00	-51 848,00
		-54 424,00	-51 848,00
Annen rentekostnad			
8151	Rentekostnader Handelsbanken	977 971,00	0,00
8152	Rentekostnader Nordea	850 836,95	1 121 096,90
8154	Renter/provisjon kassekreditt	13 786,48	7 723,44
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	8 950,17	0,00
		1 851 544,60	1 128 820,34
Avsatt til annen egenkapital			
8960	Avsatt til annen egenkapital	0,00	22 693,75
		0,00	22 693,75
Overført fra annen egenkapital			
8961	Overføringer fra annen egenkapital	-8 238 258,65	0,00
		-8 238 258,65	0,00

BALANSE - SPESIFIKASJON

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

		2024	2023
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
1100	Bygninger	52 694 576,00	52 694 576,00
1110	Vannledninger	10 000 000,00	10 000 000,00
1120	TV-system	129 626,00	129 626,00
1150	Tomter	790 750,00	790 750,00
1160	Innskudd vaktmesterleilighet	64 133,00	64 133,00
		63 679 085,00	63 679 085,00
Kundefordringer			
1500	Kundefordringer	36 336,00	69 590,00
		36 336,00	69 590,00
Andre kortsiktige fordringer			
1397	Forskuddsleasing	57 000,00	76 000,00
1579	Andre kortsiktige fordringer	0,00	92 877,89
1743	Forskuddsbetalt forsikring	567 545,23	421 836,75
1744	Forskuddsbetalt leasing	17 323,75	17 247,50
1749	Andre forskuddsbetalte driftskostnader	269 198,00	0,00
		911 066,98	607 962,14
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1398	Mellomregning skattetrekk	26 816,00	20 173,00
1920	Bank 6501.05.11903	3 346 782,39	598 431,54
1921	Bank 6501.09.54236	55,62	4 095,89
1922	Bank 9521.39.28563	29 432 346,53	0,00
1924	Bank 9521.39.28555	40 827,00	0,00
		32 846 827,54	622 700,43
Andelskapital 273 á 400			
2000	Andelskapital	-109 200,00	-109 200,00
		-109 200,00	-109 200,00
Annen egenkapital			
2050	Annen egenkapital	-18 733 007,53	-26 971 266,18
		-18 733 007,53	-26 971 266,18
Borettsinnskudd			
2030	Borettsinnskudd	-14 092 321,00	-14 092 321,00
		-14 092 321,00	-14 092 321,00
Gjeld til kredittinstitusjoner			
2220	Lån 6714.05.08719	0,00	-22 597 500,00
2221	Lån 9521.75.98908	-61 172 704,00	0,00
		-61 172 704,00	-22 597 500,00
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-2 927 514,48	-753 317,63
		-2 927 514,48	-753 317,63

BALANSE - SPESIFIKASJON

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

		2024	2023
Skyldig offentlige avgifter			
2600	Skattetrekk	-26 816,00	-20 173,00
2770	Skyldig arbeidsgiveravgift	-17 650,00	-15 838,00
2785	Påløpt arbeidsgiveravgift feriepenger	-10 229,31	-9 800,08
		-54 695,31	-45 811,08
Annen kortsiktig gjeld			
2900	Forskudd fra kunder	-267 467,00	-207 737,00
2940	Skyldige feriepenger	-72 546,20	-69 501,95
2950	Påløpne rentekostnader	-17 672,00	-108 869,73
2982	Avsetning revisjonshonorar	-26 188,00	-23 813,00
		-383 873,20	-409 921,68

RSM Norge AS

Kanalveien 105 B, 5068 Bergen
Postboks 63, Kristianborg, 5822 Bergen
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 55 55 77 77
F +47 55 55 77 70

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Münsterbekken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Münsterbekken Borettslag som viser et underskudd på NOK 8 238 259. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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 Dokumentnøkkel: ZI8AH-DKSZU-7G84J-VYC6U-GBHN9-SQOHB

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492).

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS.

Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

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.

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

Bergen, 25. mars 2025
RSM Norge AS

Rune Nesheim
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZI8AH-DKSZU-7G84J-VYC6U-GBHN9-SQOHB

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."

Nesheim, Rune
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-742421
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-25 08:58:37 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZJ8AH-DK5ZU-7G84J-VYC6U-GBHN9-5QOHB

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

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

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

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

LIKVIDITETSBUDSJETT
2025

Münsterbekken Borettslag

INNBETALINGER	
Leieinntekter	19 875 696
Andre inntekter	150 000
Utbetaling lån	105 000 000
Debitorer	36 336
Sum innbetalinger	**125 062 032**

UTBETALINGER	
Rehabilitering	130 000 000
Vedlikehold	2 100 000
Gartnerarbeid	250 000
Lønnskostnader *	850 000
Honorar styre, valgkomite	235 000
Strøm	1 700 000
Renhold	500 000
Kabel-TV/bredbånd	2 080 000
Revisjon	27 000
Regnskaps- og forretningsførsel	382 000
Forsikring	825 000
Kommunale avgifter	4 050 000
Andre kostnader	320 000
Renter byggelån	6 847 000
Kreditorer	3 194 981
Sum utbetalinger	**153 360 981**

Likviditetsbeholdning pr. 01.01.2025	32 820 011
Likviditetsendring	-28 298 949
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.2025	**4 521 062**

Foreslått leieregulering	0 %	0

*) Inkl. feriepenger, arbeidsgiveravgift, pensjonskostnader og dugnad.

Valgkomiteens innstilling til valg av styre og valgkomité for Münsterbekken borettslag 2025

Valgkomiteens sammensetning

Valgkomiteen har i 2025 bestått av tre personer: Cathrine Akse Nordkvist (A-blokken), Alf Batalden (E-blokken) og Melanie Wrigglesworth (A-blokken).

To av personene som opprinnelig ble valgt til valgkomiteen på generalforsamlingen i 2024 har flyttet fra borettslaget: Styret har annonsert på de digitale tavlene i inngangspartiene at det har vært behov for flere medlemmer til valgkomiteen og oppfordret beboere til å melde seg. Alf Batalden og Melanie Wrigglesworth har av denne grunn kommet til som nye medlemmer i valgkomiteen etter fjorårets generalforsamling. Cathrine Akse Nordkvist, som ble valgt av generalforsamlingen i 2024, har av komiteens medlemmer vært valgt til å lede komiteens arbeid.

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har utført sitt arbeid i tråd med instruks fra styret mottatt 19.03.2025 med formål om å identifisere og vurdere kandidater til vervene som styrets leder, 1 styremedlem og 5 varamedlemmer. Det er i tillegg innstilt kandidater til neste års valgkomité i tråd med instruksen.

Valgkomiteen har gjennomført tre møter. Komiteens medlemmer har vært i kontakt med aktuelle kandidater som enten har meldt sitt kandidatur, blitt foreslått av andre beboere, vært vurdert som kandidat ved fjorårets generalforsamling, eller hatt styre-/varaverv i det siste året. Det har vært annonsert både på digitale tavler i inngangspartiene og i Facebook-gruppen «Münsterbekken sosial» at beboere kunne melde sitt kandidatur eller foreslå kandidater til valg av styret.

Valgkomiteen har, i tillegg til telefonsamtaler med alle meldte/foreslåtte/aktuelle kandidater, gjennomført fysiske intervjuer med kandidater til verv som leder og styremedlem, og med nye kandidater til verv som varamedlem.

Valgkomiteen har vurdert aktuelle kandidater med utgangspunkt i å sikre et styre bestående av personer med relevant kompetanse, motivasjon, en viss grad av kontinuitet med hensyn til det pågående rehabiliteringsprosjektet, og spredning i hvilke blokker de bor i.

Valgkomiteens innstilling til styre

Navn	Blokk	Innstilling	Valgperiode	Begrunnelse
Peter Alexander Pettersen	*A*	*STYREMEDLEM i inneværende valgperiode*	*1 år igjen av valgperiode*	*Ikke på valg i år*
Therese Mokkelbost	*E*	*STYREMEDLEM i inneværende valgperiode*	*1 år igjen av valgperiode*	*Ikke på valg i år*
Katrine Bratteberg	*C*	*STYREMEDLEM i inneværende valgperiode*	*1 år igjen av valgperiode*	*Ikke på valg i år*
Elin Monstad	E	LEDER (ny som leder)	2 år	Rådgiver i en avdeling for politiske planer i Bergen kommune. Bred erfaring med prosjekt- og prosessarbeid både i offentlig og frivillig sammenheng. Har satt i styret i borettslaget tidligere og fungert som styreleder i nesten et år. Har vært involvert i en tidlig fase av rehabiliteringsprosessen. Har tidligere vist stort engasjement og gjennomføringsevne for å skape positive aktiviteter for beboere. Opptatt av at styret har god dialog med beboere både når det gjelder rehabiliteringsprosjektet og andre saker.
Bjørn Petter Sunde	A	STYREMEDLEM (gjenvalg)	2 år	Motormekaniker. Har erfaring fra ulike verv i jobbsammenheng. Har vært styremedlem og nestleder i borettslaget – har ledet to styremøter i leders fravær. Har deltatt jevnlig på byggemøter med Kepla og andre aktører i forbindelse med rehabiliteringsprosessen. Ønsker å følge opp rehabiliteringsprosessen videre.
Berit Ørnehaug	C	VARA (gjenvalg)	1 år	Bachelor i ledelse/økonomi. Lang erfaring fra reiselivsnæring, blant annet som administrerende direktør. Erfaring fra styrearbeid i andre organisasjoner. Har vært både styremedlem/nestleder og vara i styret i borettslaget.
Kim A. B. Meland	E	VARA (gjenvalg)	1 år	Byggingeniør. Har vært vara i styret i borettslaget og ønsker å fortsette som vara.
Kristina Caldwell	C	VARA (ny som vara)	1 år	Jurist og seksjonsleder i politiet. Lang erfaring med ledelse/endringsledelse i både privat og offentlig sektor. Erfaring fra styrearbeid i en arbeidstakerorganisasjon. Har vært i valgkomiteen i borettslaget to ganger tidligere. Opptatt av struktur, ryddige prosesser og god informasjonsflyt – herunder å sikre

				informasjon til riktig tid og bidra til at styret har god tillit hos beboere. Ønsker også å legge til rette for mer sosialt samvær i borettslaget gjennom felles aktiviteter og gode fellesområder.
Ingebjørg Naa Helle	D	VARA (ny)	1 år	Pensjonist. Tidligere psykiatrisk sykepleier - har også erfaring fra hjemmetjenester. Tidligere medlem av et politisk parti og i et kommunalt råd for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Styreerfaring fra frivillige organisasjoner. Nyinnflyttet i borettslaget, men er godt kjent i området fra tidligere. Opptatt at å legge til rette for det sosiale, gode uteplasser og god informasjon fra styret. Bor i D-blokken som ikke er representert i styret fra før.
Richard Olsen	B	VARA (ny)	1 år	IT-konsulent og dataingeniør. Har bodd i borettslaget i omtrent ett år. Har tidligere erfaring som styreleder i et lite borettslag på Nordnes, og styremedlem i et litt større borettslag i samme bydel i fire år. Opptatt av at godt informasjonsarbeid i forbindelse med rehabiliteringsprosessen, og at borettslaget har fine fellesområder. Bor i B-blokken som ikke er representert i styret fra før.

Valgkomiteens innstilling til valgkomité

Navn	Blokk	Innstilling	Valgperiode	Begrunnelse
Hilde Haraldsen	E	VALGKOMITÉ (ny)	1 år	Professor. Erfaring som nestleder og styrekoordinator ved Griegakademiet. Opptatt av fellesskapet og ta vare på stedet hun bor.
Reidun Teig	E	VALGKOMITÉ (ny)	1 år	Har bodd i borettslaget siden 1978 og vært med i tidligere Naboutvalg.
Sveinung Knutsen	E	VALGKOMITÉ (ny)	1 år	Maskinist og industrimekaniker. Jobber som driftsleder ved teknisk avdeling på Haukeland sykehus. Bakgrunn fra Forsvarsbygg. Har bodd i borettslaget i 18 år.

Styrets årsrapport 2024

I løpet av året har borettslaget startet på et større vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekt for å sikre et trygt og godt bomiljø for beboerne. Vaktmester Roy har vært, og er en sentral aktør i prosjektet og rapporterer jevnlig til styret om fremdriften og utfordringene som har oppstått.

Vedlikehold og reparasjoner

Det har blitt utført omfattende vedlikeholdsarbeid gjennom året, blant annet daglig drift i borettslaget som snørydding, søppeltømming, eierskifte, postkasseskilt, nøkler, diverse elektriske arbeider, service på låseanlegg og varmesentraler og sist, men ikke minst informasjonsflyt på skjermer og vår hjemmeside.

Vi har et fokus på å holde borettslaget rent og ryddig, her blant annet med nedvask av fellesområder og håndtering av søppel.

Trappen ved siden av A blokken er også ferdigstilt, og gjør «snarveien» som har eksistert i alle år mye hyggeligere. Styret ser i sammen med Boasson om hvordan vi kan opparbeide området rundt dette. Så langt tyder det ikke på at dette vil medføre noe ekstra kost. Men at man heller omdisponerer avtalte midler med Boasson under Rehabiliteringen.

Rehabilitering

Ekstraordinær generalforsamling ble gjennomført I juni, og det har vært mye arbeid både i forkant og etterkant av dette. Det er mange forespørsler som kommer til vaktmester, styre og Kepla. For og sikre best mulig informasjonsflyt, oppfordrer vi alle til og benytte seg av e-posten som er kommunisert ut av Kepla.

Rehabiliteringen av borettslaget har naturlig nok tatt mye av tiden til både styret og vaktmester. Dette har inkludert mange møter med entreprenører, samt befaringer med hovedentreprenører og underfirma som rørleggere, taktekkere, elektrikere og ventilasjonsfirma.

Stillasene og brakkeriggen kom endelig opp rundt årsskiftet, og hovedarbeidet er kommet i gang.

Det er også gjort en omfattende brannsikring og vedlikehold av avløpsrørene I borettslaget. Alle synlige avløpsrør i garasjeanleggene er byttet ut og rehabilitert. Her er det også branntettet ihht forskriftene. Dette var en krevende jobb, da anlegget skulle være delvis operativt under prosessen, og nedetiden på vann/avløp holdes på et minimum tidsmessig.

Det har også vært arrangert informasjonsmøter og delt ut informasjonshefter fra Kepla til beboerne, og jevnlig informasjon vil og komme i en større grad på skjermene i borettslaget samt hjemmesiden «Munsterbekken.info».

Sikkerhet og trygghet

Det har vært problemer med uvedkommende i garasjene og tagging. Her er det gjort flere sikkerhetstiltak, og det virker som det har blitt en bedring. Dette tror vi også vil bli enda bedre med de grep som gjøres under rehabiliteringen.

I forkant av hovedprosjektet har det blitt gjort et større løft rundt brannsikkerhet, dette omfattet blant annet montering av nødlys og lys til rømningsveier samt felles brannvarslingsanlegg.

I forbindelse med montering av felles brannvarslingsanlegg ble det avdekket at det var gjort en feilnummerering av bolignumrene mot offentlige arkiver, så har ble det gjort en større rydding rundt dette, og alle skal nå ha korrekte leilighetsnummer.

Fellesaktiviteter og beboerengasjement

Ryddeuken og rydding av sykkelrom har vært gjennomført og beboerne har vært flinke til å delta og bidra til et ryddig borettslag. Dette skal gjentas i 2025.

Styret vil takke alle beboerne for deres tålmodighet og samarbeid gjennom året, og ser frem til å fortsette arbeidet med å forbedre borettslaget i året som kommer.

Styret ønsker også jobber med det sosiale samholdet i borettslaget, og i 2024 ble det gjennomført fellestur til Syse gård og julebord for beboerne.

Parsellhagelaget hadde besøk og foredrag av bybonden og i tillegg har det blitt søkt og fått midler fra Sparebanken vest, som har gått til fine benker i parsellhagen.

Med Vennlig Hilsen

Styret i Münsterbekken Borettslag

Overdragelser f.o.m. 01.04.2024

Münsterbekken Borettslag

a-s Eiendomsforvaltning

Antall overdragelser: 45

Overt.dato	Lfh.nr.	Gate/vei	Ny (l)eier	Forrige (l)eier	Rom	Areal	Pris
01.04.2024	110	Frydenbølien 6	Fredrik Skulstad	Kari Anne Størdal	2	46,0	2 500 000,00
01.05.2024	64	Frydenbølien 6	Andreas Elvatun	Villem Vaktskjold	2	58,0	3 000 000,00
01.05.2024	69	Frydenbølien 6	Caroline Tørnqvist og Andreas Brede	Kristoffer R. Johannessen	2	58,0	2 650 000,00
01.06.2024	45	Frydenbølien 25	Oscar Fimreite og Henrik Wisth	Aase Andersen	4 (5)	95,0	3 510 000,00
01.06.2024	189	Frydenbølien 16	Sondre Flaatten og Ragnhild S. Aarsand	Margunn Lillebø	4 (5)	100,0	4 000 000,00
01.06.2024	203	Frydenbølien 16	Lars Andreas Magnussen	Kristina Pedersen	2	37,0	2 315 000,00
01.07.2024	84	Frydenbølien 6	Jonas Ure Hylland	Thomas Ødegård	2	48,0	2 870 000,00
01.07.2024	160	Frydenbølien 16	Aron Kristiansen og Thea E. Listøl	Amalie M. Knutsen og John N. D. Lampe	2	61,0	2 800 000,00
01.07.2024	218	Frydenbølien 24	Oskar Ask Ullestad	Sander Meland	2	65,0	2 650 000,00
01.07.2024	274	Frydenbølien 24	Amund Hovland	Eraj Lahooti	4 (5)	95,0	4 050 000,00
01.08.2024	51	Frydenbølien 6	Thea Boge	Merethe Boge og Torstein Boge	2	61,0	2 300 000,00
01.08.2024	93	Frydenbølien 6	Lena Cecilie Wik	Hallvard A. Kaasbøll	2	48,0	
01.08.2024	145	Frydenbølien 10	Bergen Kommune	Therese N. Olsen	4 (5)	95,0	3 790 000,00
01.09.2024	70	Frydenbølien 6	Elin Ellefsen Hopland	Markus Heimdal	2	58,0	2 650 000,00
01.09.2024	111	Frydenbølien 6	Ingrid S. Thelen	Bente Randi Skorve	1	33,0	1 830 000,00
01.09.2024	143	Frydenbølien 8	Emma H. Dalland	Amund Røhnebæk Sørensen	4 (5)	95,0	3 890 000,00
01.09.2024	255	Frydenbølien 24	Erlend Scarborough	Toril Dyngen	4 (5)	92,0	4 200 000,00
01.10.2024	18	Frydenbølien 27	Bergen Kommune	Magnus L. Larssen	4 (5)	95,0	3 800 000,00
01.10.2024	220	Frydenbølien 22	Magnus Øvrebø	Henrik Grotle	2	65,0	2 625 000,00
01.11.2024	20	Frydenbølien 29	Stein Grønvik	Trond Vetås og Åse M. Vetås	3	85,0	3 400 000,00
01.11.2024	71	Frydenbølien 6	Fredrik Øsleby	Berent A. S. Lunde	2	58,0	2 550 000,00
01.11.2024	97	Frydenbølien 6	Dorthe Hordnes Hoff	Eli Britt Økland	2	48,0	2 050 000,00

Overt.dato	Lfh.nr.	Gate/vei	Ny (l)eier	Forrige (l)eier	Rom	Areal	Pris
01.11.2024	101	Frydenbølien 6	Anne-Lisbeth Øxenbjerg	Susanne H. Ronesen	2	48,0	2 675 000,00
01.11.2024	162	Frydenbølien 16	Marcus Garen	Natalie Melchior	2	58,0	2 550 000,00
01.11.2024	202	Frydenbølien 16	Ingebjørg Naa Helle	Qua Dac Nguyen	1	26,0	1 805 000,00
01.11.2024	257	Frydenbølien 24	Eivind G. Windsrygg og Therese Windsr	Edvard P. W. Målsnes og Susanne Erlbe	4 (5)	92,0	3 900 000,00
01.11.2024	258	Frydenbølien 24	Jan-Einar Andersen og Belinda Anderse	Anita Grøtt og Preben Knutsen	4 (5)	95,0	3 900 000,00
01.11.2024	266	Frydenbølien 24	Åsne H. Vangen og Thor Runar Lindgren	Svein Olav Myklebust	4 (5)	95,0	3 990 000,00
01.12.2024	1	Frydenbølien 21	Markus Elholm	Tarald Meier	2	65,0	2 750 000,00
01.12.2024	49	Frydenbølien 29	Pål Werner Larsen	Anita Skåra og Rune Skåra	4 (5)	95,0	3 530 000,00
01.12.2024	95	Frydenbølien 6	Andrea Kristina Saksum	Paul Holden	2	48,0	2 600 000,00
01.12.2024	188	Frydenbølien 16	Meriwan Abbas	Magnus Dahl Olsen	2	48,0	2 900 000,00
01.01.2025	155	Frydenbølien 8	Bergen Kommune	Julie Kristin Haugen	4 (5)	95,0	3 850 000,00
01.01.2025	208	Frydenbølien 16	Fredrik Hundstad	Ingeborg Brøyn	2	46,0	2 770 000,00
01.02.2025	56	Frydenbølien 6	Omes Jawaid Bajwa	Endre Aasebø	2	58,0	2 700 000,00
01.02.2025	62	Frydenbølien 6	Ingvild Langeland og Joakim B. Unnvik	Åsne H. Vangen	2	58,0	3 275 000,00
01.02.2025	206	Frydenbølien 16	Linn Ulvedal	Johannes G. Snyen	1	26,0	1 980 000,00
01.03.2025	22	Frydenbølien 21	Arne Geirulv	Kristian Kleppe	4 (5)	95,0	3 700 000,00
01.03.2025	144	Frydenbølien 10	Darko Stojkovic	Johannes Guddal og Kristi Fadnes	4 (5)	95,0	3 870 000,00
01.03.2025	154	Frydenbølien 8	Corina Guder og Rasmus Freiherr von R	Julie M. Aga og Mats Bøgwald	4 (5)	95,0	3 800 000,00
01.04.2025	57	Frydenbølien 6	Ranja Kolltveit	Joar Svindland	2	58,0	3 570 000,00
01.04.2025	101	Frydenbølien 6	Magnus Torebraaten	Anne-Lisbeth Øxenbjerg	2	48,0	2 800 000,00
01.05.2025	197	Frydenbølien 16	Christine J. von Mehren og Jakob U. Bru	Trond Erik Vågheim	2	46,0	2 820 000,00
01.06.2025	172	Frydenbølien 16	Bergen Kommune	Faraidon Ahadi	4 (5)	100,0	3 850 000,00
01.07.2025	37	Frydenbølien 27	Benjamin Næss og Tarjei Indrebø	Roar Nordbø og Merete H. Nordbø	4 (5)	95,0	4 225 000,00

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

Protokoll fra ordinær generalforsamling 6. mai 2025

År 2025 den 6. mai kl. 19.00 ble ordinær generalforsamling avholdt på Hotell Neptun, Valkendorfs gate 8.

1. Konstituering

Tilstede var 53 andelseiere enten personlig eller ved fullmakt samt styreleder Aleksander Sandvik, vaktmester og forretningsfører.

Generalforsamlingen ble ledet av styreleder Aleksander Sandvik.

Til å underskrive generalforsamlingsprotokollen ble valgt Aleksander Sandvik og Peter Alexander Pettersen.

Under godkjenning av innkallelse og varsel, var det noen som ikke hadde fått med seg forhåndsvarselet med fristen for å sende inn forslag. Styreleder opplyste at varselet var kunngjort på borettslagets infoskjermer og hjemmeside siden midten av mars. Innkallelse og varsel ble deretter godkjent.

Generalforsamlingen ble deretter erklært for lovlig satt.

2. Regnskap for 2024

Regnskapet ble referert av forretningsføreren som også leste revisors beretning. Regnskapet ble deretter godkjent og fastsatt som borettslagets regnskap for 2024.

Forslag til likviditetsbudsjett for 2025 ble referert av forretningsfører og tatt til etterretning.

3. Godtgjørelse til styre og valgkomite

Styrets godtgjørelse for 2024 ble fastsatt til kr 105 010 til lederen, kr 41 770 til nestleder og kr 24 203 til hvert av de øvrige styremedlemmer. Varamedlemmenes godtgjørelse ble fastsatt til kr 1129 per møte.

Valgkomiteens godtgjørelse ble fastsatt til kr 1850 til leder og kr 1233 til medlemmene.

4. Valg

Cathrine Akse Nordkvist redegjorde for valgkomiteens innstilling. Aleksander Sandvik ledet deretter valgene.

Generalforsamlingen samtykket til at det var nok med flest stemmer for å bli valgt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9126a8fe-c1ff-4363-89ee-45bf47448475
visma sign
www.vismasign.com

Valg av styremedlemmer og varamedlemmer:

Som ny styreleder etter Aleksander Sandvik som fraba seg gjenvalg, ble valgt Bjørn-Petter Sunde for to år.

Som nytt styremedlem etter Bjørn-Petter Sunde ble valgt Elin Monstad for to år.

Som varamedlemmer ble valgt Berit Ørnehaug, Kim Andre Meland, Ingebjørg Naa Helle, Richard Olsen og Kristina Caldwell.

Valg av valgkomite:

Hilde Haraldsen, Reidun Teig og Sveinung Knutsen ble valgt til valgkomite.

Aleksander Sandvik ble deretter overrakt blomster som takk for sitt arbeid som styreleder.

Samtlige beslutninger unntatt under pkt. 3 og 4 var enstemmige.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 20.10.

Aleksander Sandvik

Peter Alexander Pettersen

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9126a8fe-c1ff-4363-89ee-45bf47448475
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Peter Alexander Pettersen
11463416-9918-4b79-a123-386f80afcadd - 2025-05-07 13:39:01 UTC +03:00
BankID - 45f75eb3-4f1d-4b15-82e4-3de353b66217 - NO

Aleksander Sandvik
46711544-9132-4518-8c5e-3b8be60b359e - 2025-05-07 14:06:38 UTC +03:00
BankID - 14f49bbe-d3b0-4a8a-8380-0a003063ad7e - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9126a8fe-c1ff-4363-89ee-45bf47448475
visma sign
www.vismasign.com

Opplysninger fra

Bergen Kommune

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 156/105/0/0
Utlistet 23. juli 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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
260706526	Grunneiendom	0	Ja	20 810,2 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
3380000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. KARENSFRYD - FRYDENBØ - GYLDENPRIS	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.01.1974		98,2 %
5080000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. ØVRE GYLDENPRIS VEI 1X	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.07.1979		0,5 %
64130000	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 797 MFL., GYLDENPRIS - HØYEGÅRDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.10.2020	201211827	< 0,1 % (20445,2 m²)
40290000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. FYLLINGSDALSTUNNELEN, SJAKTÅPNING	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.02.1966		< 0,1 % (20445,2 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64130000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,1 %
64130000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	< 0,1 % (0,5 m²)
64130000	2012 - Gate med fortau	< 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	13,7 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	78,6 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	21,3 %
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	49,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	1,2 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65110000	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.10.2019	55,2 %
17330000	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2010	44,9 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	34,3 %
17330000	1 - Nåværende	210 - LNF-område	10,6 %
17330000	2 - Framtidig	610 - Veiareal	< 0,1 % (3,9 m²)
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (3,3 m²)

Retningslinjeområder i kommunedelplan

PlanID	Retningslinjetype	Dekningsgrad
17330000	112 - LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende	10,6 %

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
40110000	30	LAKSEVÅG. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN MELLOM STRANDVEIEN OG NYLUNDSVEIEN	3	-
10980000	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING FRA BLEKENBERG TIL GYLDENPRIS	3	-
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	4	-
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	4	-
8750000	30	LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 802 OG GNR 157 BNR 24, FRYDENBØ	3	190810648
17120000	30	ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL., TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGEGÅRDEN	3	200212517
11240000	30	BERGENHUS. PUDDEFJORDSBROEN VEI TIL FYLLINGSDALEN	4	-
40230000	30	LAKSEVÅG. VEI OVER PUDDEFJORDENS VESTRE BROHODE TIL FYLLINGSDALEN	4	-
3380100	30	LAKSEVÅG. GABRIEL TISCHENDORFS VEI, STENGING	3	190001072
11190100	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 606 OG 806, VIKEN, GYLDENPRISVEIEN	3	200018669
11480000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	3	202412318
7490000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL	3	199702002
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
63270000	35	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDENPRIS - DAMSGÅRD	3	201010940

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 23. juli 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

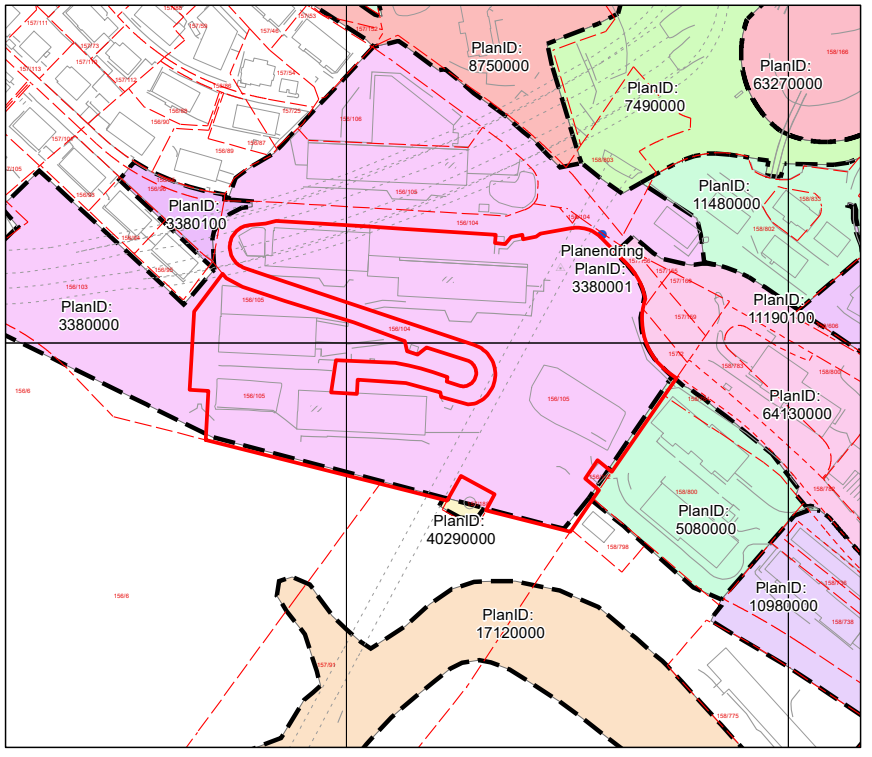
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Dato: 23.07.2025 Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.

N

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:
3380000, 40290000, 5080000, 64130000

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

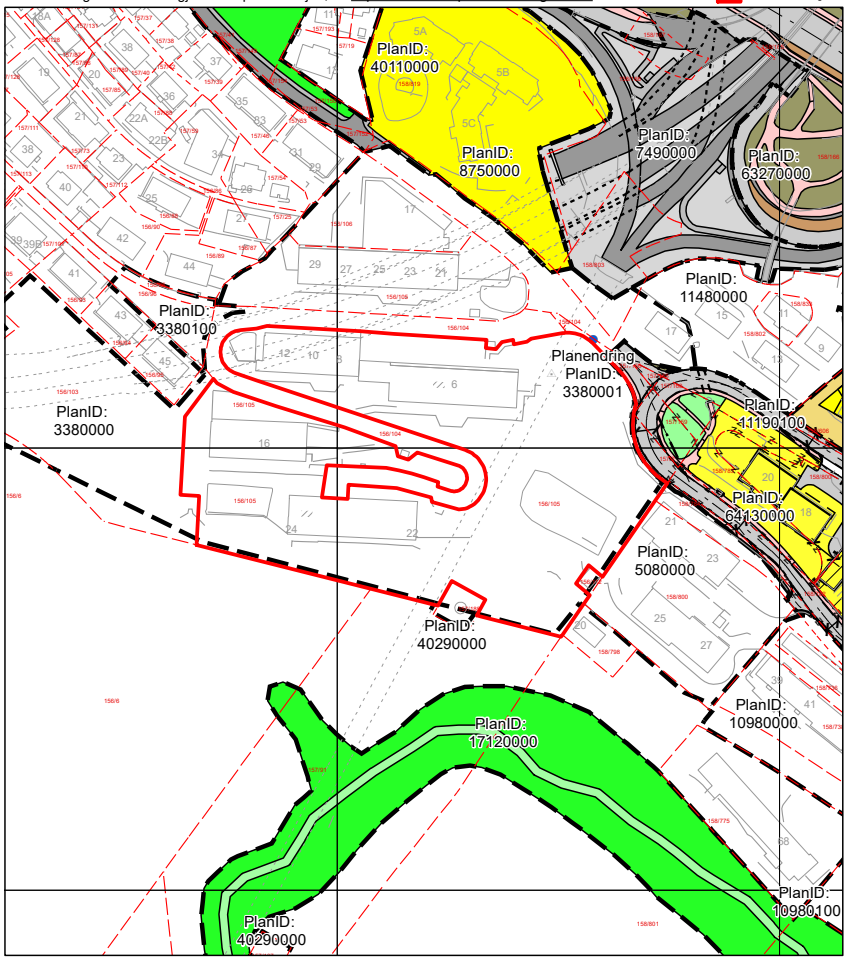
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Dato: 23.07.2025 Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje

- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1254 - Tunnel
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

- Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

- Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

- Angitthensynsone
- Sikringsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- FRIOMRÅDER
- Turveg
- Annet friområde
- Annet spesialområde
- Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

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

- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2071 - Kollektivanlegg
- 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3050 - Park

BERGEN KOMMUNE

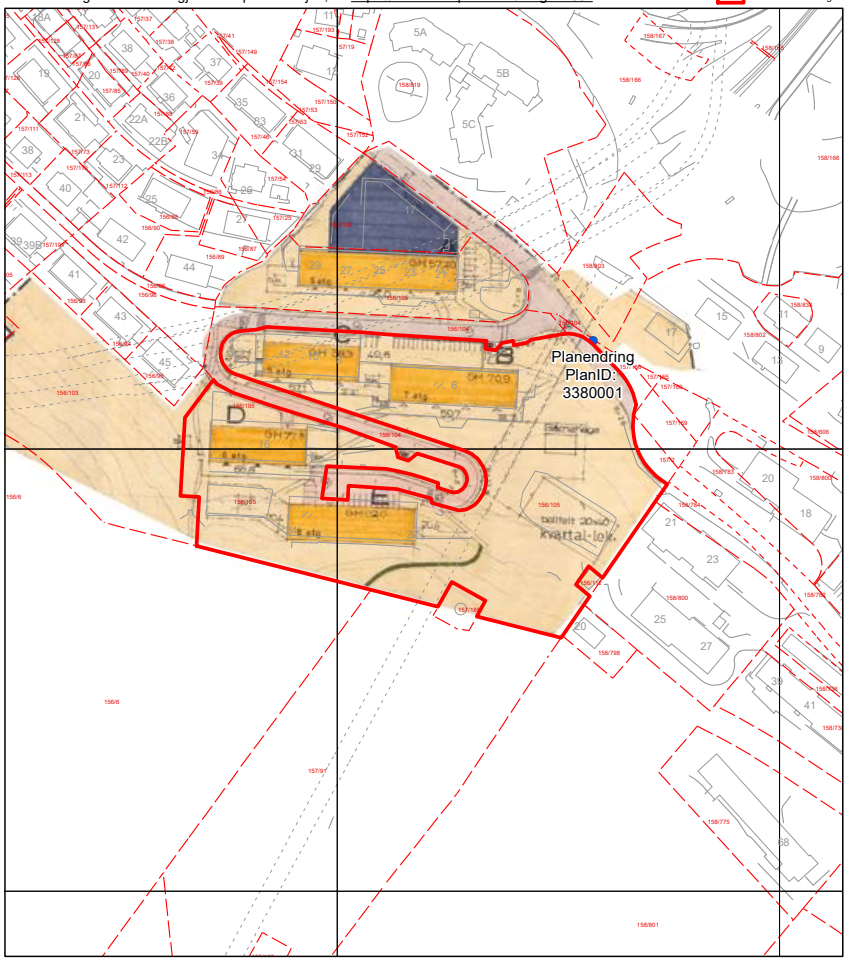
Reguleringsplan på grunnen

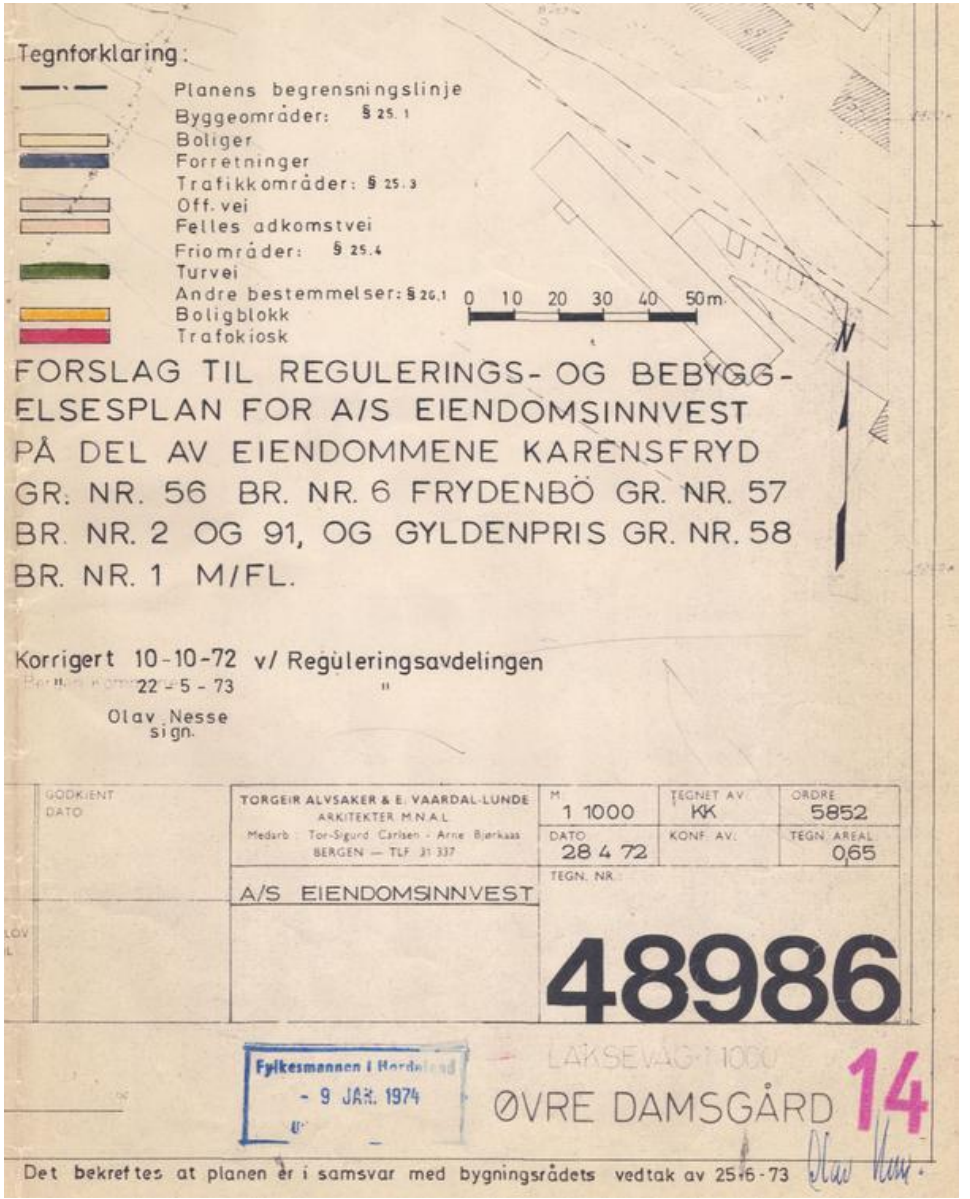
Arealplan-ID: 3380000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Dato: 23.07.2025 Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering





BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

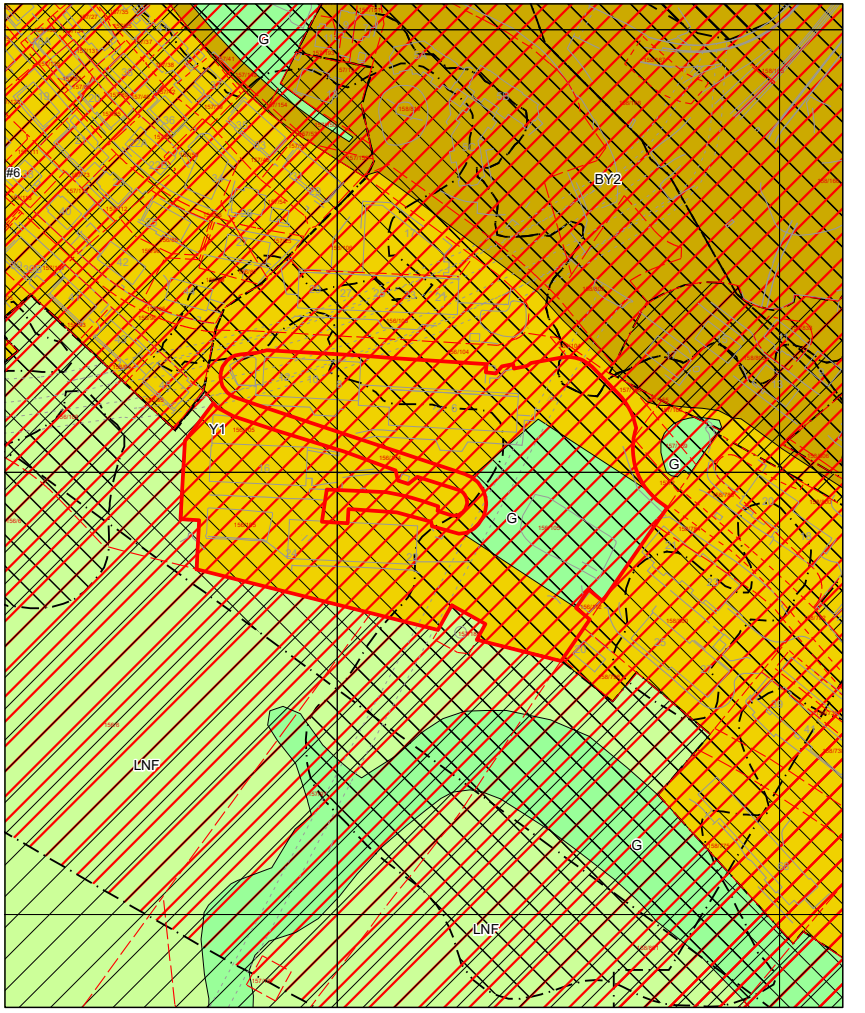
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 23.07.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

- Arealformålgrense
- Bestemmelsegrense
- Angitthensyn friluftsliv
- Angitthensyn kulturmiljø
- Faresone
- Gjennomføringsone
- Infrastruktursone
- Støysone gul
- Støysone rød

KPA2018 Arealformål

- Byfortettingssone
- Ytre fortettingssone
- Grønnstruktur
- LNF

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

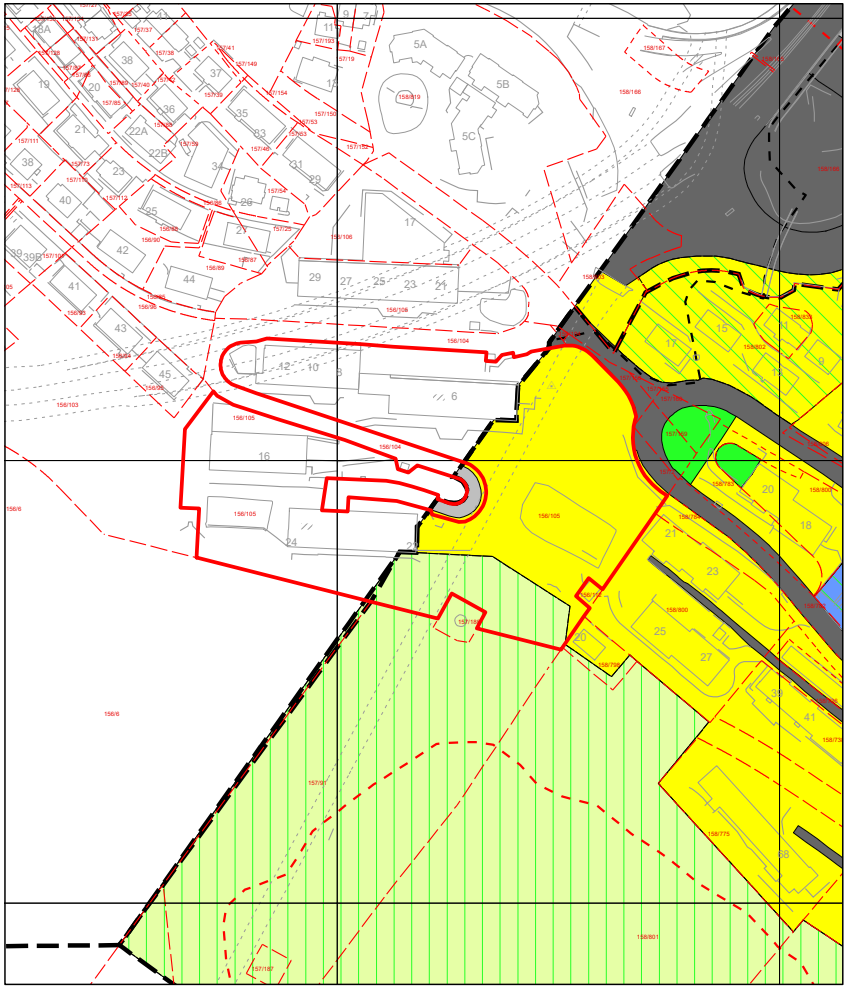
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 23.07.2025

Arealplan-ID: 65110000
Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

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

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 23.07.2025

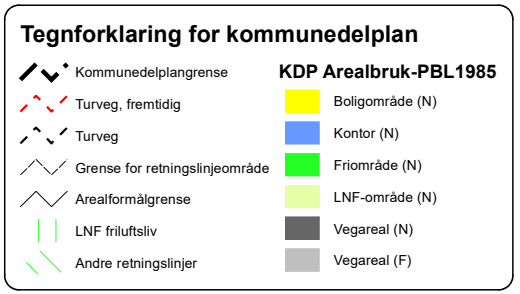
Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)




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)
Vegareal (F)

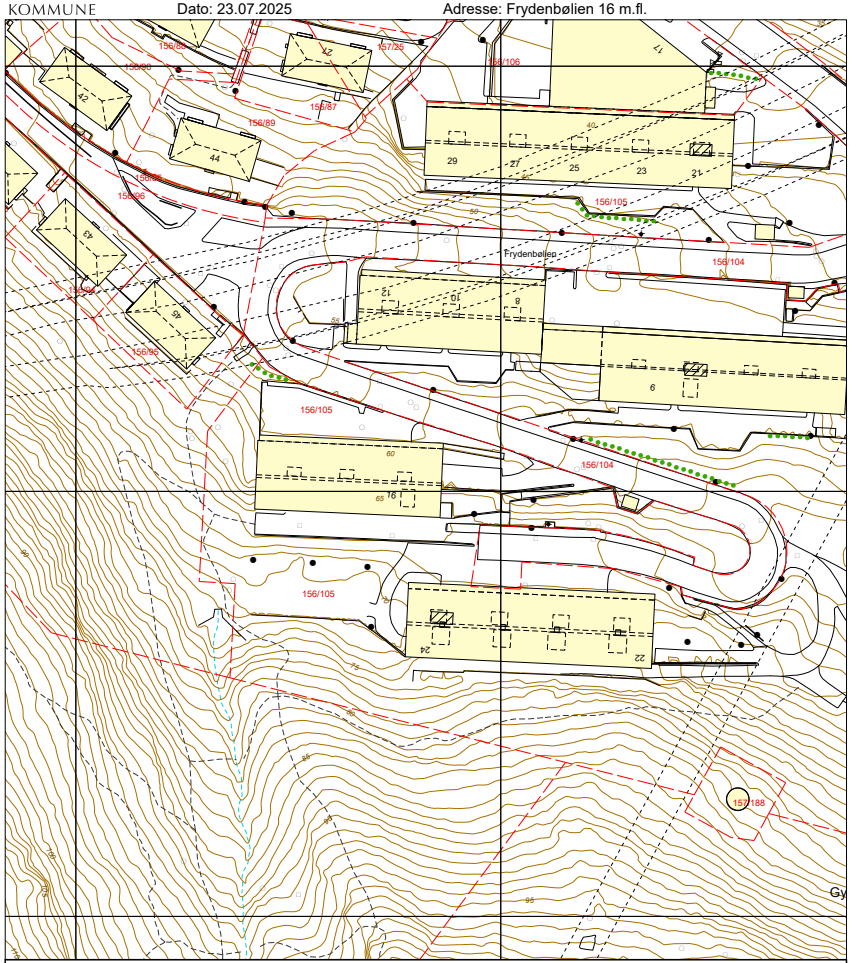
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 23.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 156/105/0/0
Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.

N



Bygning
Byggemeldt bygning
Fredet Bygg
Byggemeldt anlegg
Høydekote
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Gjerde
Kraftledning
Hekk
Gangveg og sti
Traktorveg
Innmålt tre
Flaggstang
Mast
Hydrant
Kum
Sluk
Toppunkt
Fastmerker

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Arne Sande A/S,
Møllendalsbakken 7,
5000 BERGEN

Bergen, den 31.5.1979

ARKIV nr. 503.1
HF/GS

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass KARENSFRYD, LAKSEVÅG, G.nr. 56, B.nr. 103
Arbeidets art Nybygg
Bygningens art Boligblokk D
Byggherre Arne Sande A/S
Anmelder " "
Ansvarshavende " " v/ing. Jack Jahnsen
Søknad om byggetillatelse datert 8.6.1973.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

F. C. Lund
overingeniør

H. Frugård
bygningskontrollør

Kopi:
- ☐ byggherre
- ☐ anmelder
- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Arne Sande A/S,
Møllendalsbakken 7,
5000 BERGEN

Bergen, den 31.5.1979

ARKIV nr. 503.1
HF/GS

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass KARENSFRYD, LAKSEVÅG, G.nr. 56, B.nr. 103
Arbeidets art Garasjeport og nettingsgjerde
Bygningens art Boligblokk A, B, C, D og E
Byggherre A. Sande A/S
Anmelder ds.
Ansvarshavende ds. v/ing. Jack Jahnsen
Søknad om byggetillatelse datert 15.6.1973.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

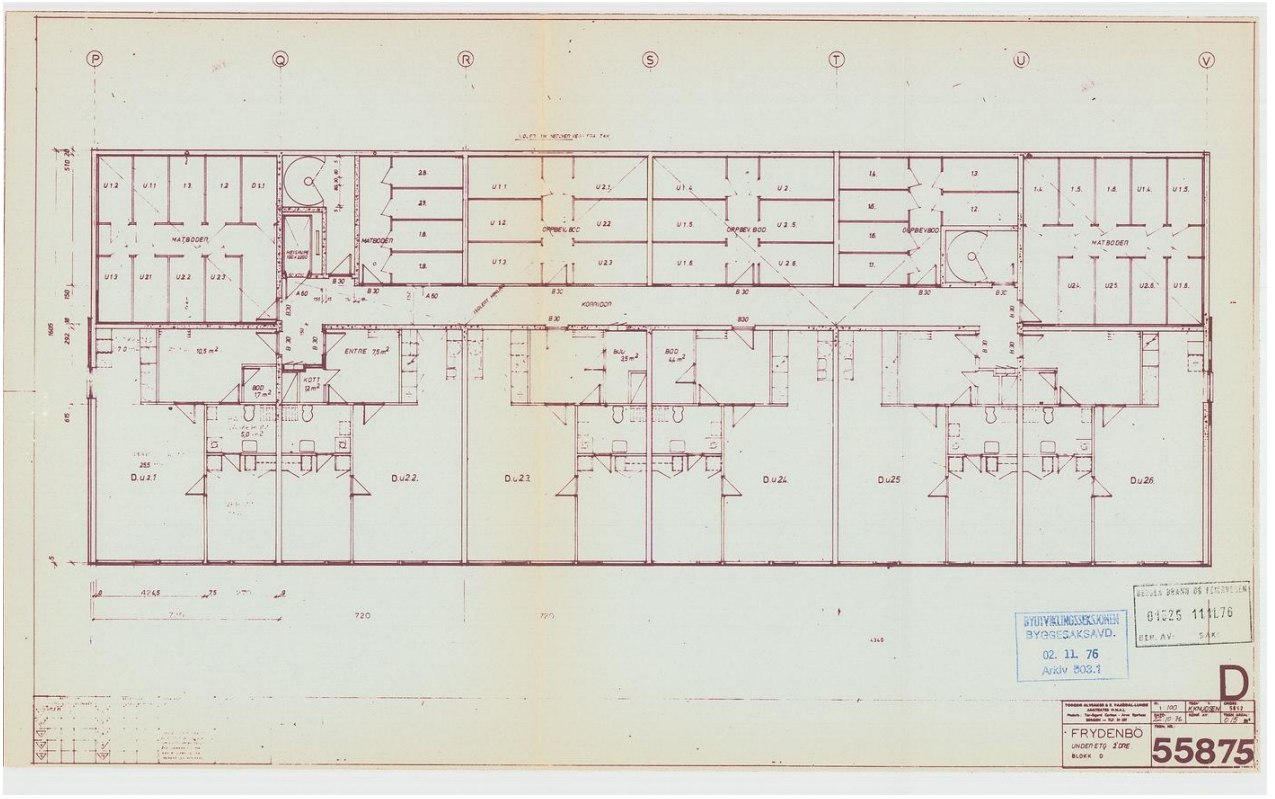
Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

F. C. Lund
overingeniør

H. Frugård
bygningskontrollør

Kopi:
- ☐ byggherre
- ☐ anmelder
- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.


P
Q
R
S
T
U
V
MATBODEN
KORRIDOR
ENTRE 7,5 m²
D.u.2.1
D.u.2.2.
D.u.2.3
D.u.2.4
D.u.2.5
D.u.2.6
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
02. 11. 76
Arkiv 303.1
BERGEN BRANN- OG FEIERVESEN
01625 111176
FRYDENBØ
UNDERETG 3'DRE
BLOKK D
55875
D

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

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: **16 700,-**

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.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0230/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Frydenbølien 16 5056 BERGEN

Betegnelse: Gnr 156, bnr 105 (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