NORDVIK

# Frydenbølien 16

2 soverom | 63 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Frydenbølien 16

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 25 | Om boligen |
| 35 | Nabolagsprofil |
| 36 | Tilstandsrapport |
| 49 | Egenerklæringsskjema |
| 57 | Vedlegg |
| 62 | Andre vedlegg |
| 137 | Kontaktinfo |
| 140 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 143 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 144 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 04.03.2026

# Nøkkelinformasjon



Delikat 3-roms hjørneleilighet med garasjeplass og heisadkomst. Varmtvann & tv/internett inkl. Ingen forkjøp/dok.avg

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **3 290 000,-** |
| Omkostninger | **1 380,-** |
| Totalpris | **3 952 053,-** |
| Fellesgjeld | **660 673,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **6 713,-** |
| BRA-i | **63 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1978** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

Innbydende 3-roms hjørneleilighet med flotte kvaliteter og en ideell kombinasjon av sentral men likevel naturskjønn beliggenhet. Bo med gangavstand til dagligvare, buss, sjø og bykjernen, samt flere populære turstier.

- Borettslaget er pt. under rehabilitering, og bygget er vesentlig oppgradert med bla. ny fasade, nytt tak, nye vinduer, installert balansert ventilasjon og varmepumpe mm. til glede for ny eier. Et fornuftig og veldrevet borettslag!

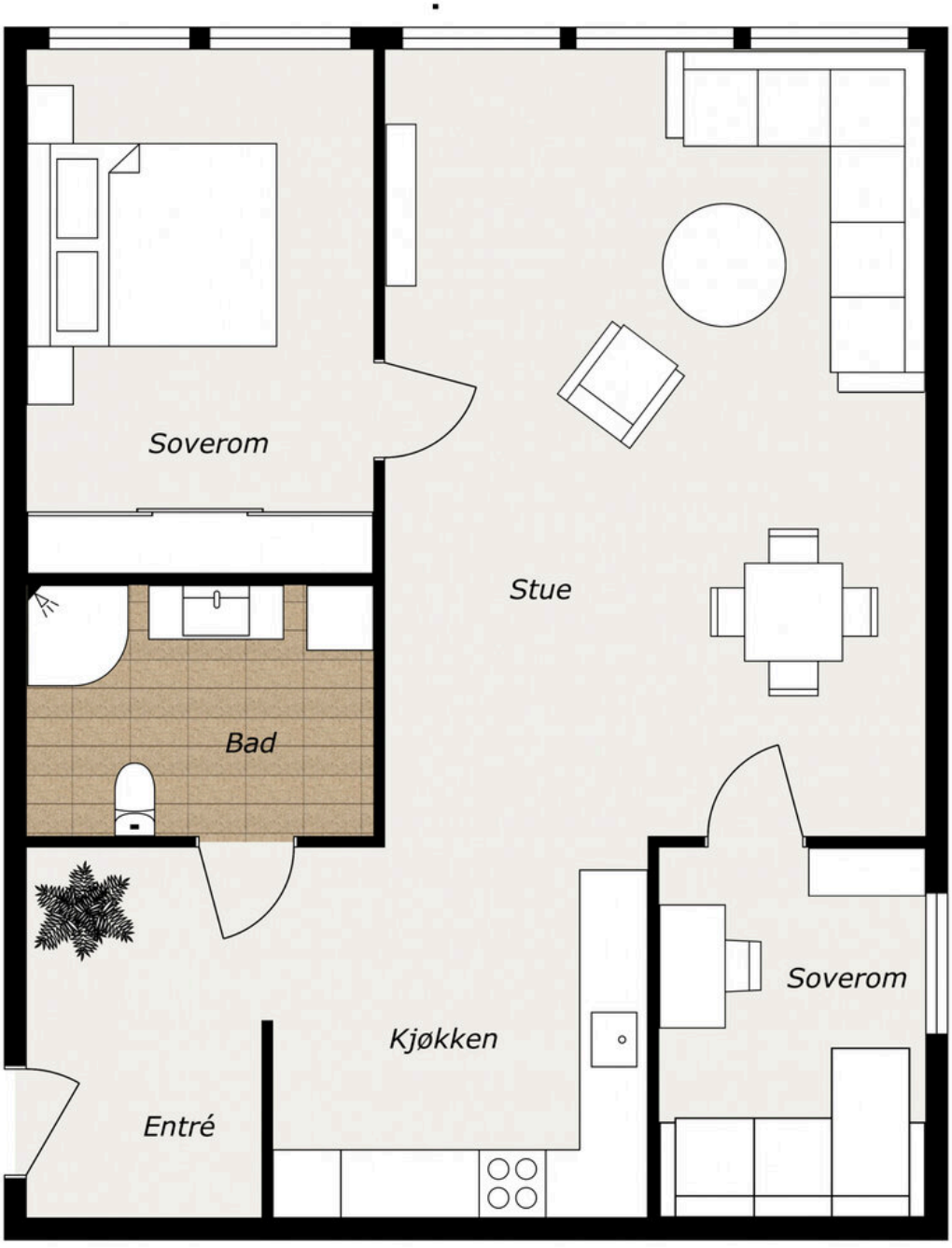
- Gjennomgående svært god standard
- Garasjeplass med mulighet for elbil-lader
- Mye inkl. i fellesutgifter, bla. varmtvann, tv/internett mm.
- 2 eksterne boder
- Heisadkomst

- 4 min gange til linje 10 med hyppige avganger
- Spar like ved
- Gang- og sykkelavstand til sentrum
- Kort vei til Damsgårdssundet

# Planløsning

**Underetasje**
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm

## Frydenbølien 16




Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.










































brain&music





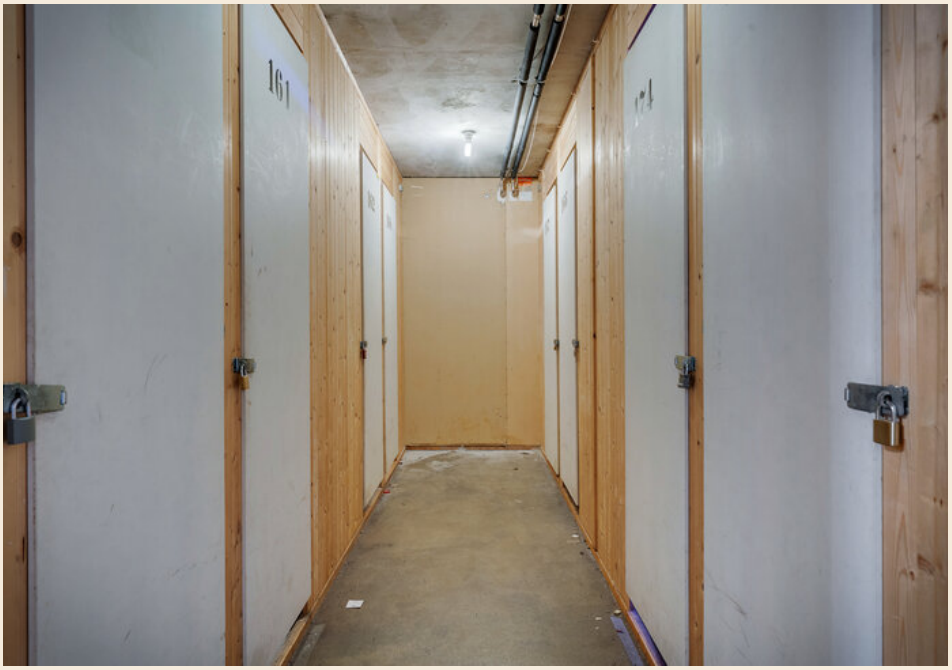










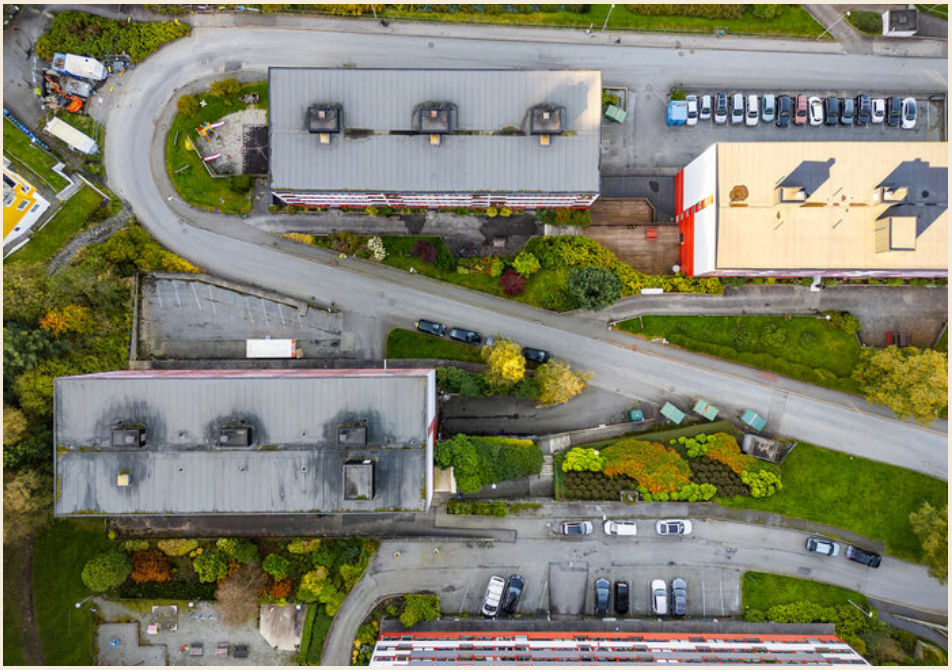







Naboen
Naboen






SPAR
7-22 (8-21)
SPAR


Lønstakken
Lønstien
Urban turløype 2,5 km
Vannmagasin/kanonen





# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
19-0001/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Frydenbølien 16, 5056 BERGEN
Gnr 156, bnr 105 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 166 i Munsterbekken Borettslag, org.nr. 953715279

**Selger**
Marita Elise Holme

**Kjøpesum og omkostninger**
3 290 000,- (Prisantydning)
660 673,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 950 673,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 952 053,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 961 553,- (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**
-1

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 63 kvm
Totalt BRA: 63 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, kott, kjøkken, bad, stue og to soverom
Total BRA: 63 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer to eksterne boder på hhv. 3m² og 4m².

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 sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

**Parkering**
Leiligheten disponerer én parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

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.

**Modernisering og påkostninger**
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:

2008:
- Nytt rør i rør-system

2015:
- Nytt bad, nytt kjøkken og ny én-stavs parkett i heile leiligheten

2020:
- Samtlige rom i leiligheten er malt

2021:
- Nytt dusjkabinett

I forbindelse med rehabiliteringen av borettslaget (2025-2026) har bygget bla. fått ny fasade, nytt tak og nye vinduer. Selve leiligheten har i tillegg fått nye ventilasjonsrør (som gir balansert ventilasjon) og ny varmepumpe. Aggregatet til ventilasjonssystemet ble bygget inn i et lite rom i gangen for å skjerme for lyd. Plassen under aggregatet ble utnyttet ved å sette inn en plassbygget skohylle. I forbindelse med nye ventilasjonsrør ble taket på badet og i gangen bygd ned noen cm for å unngå nivåforskjell i taket. På samme tid ble det lagt nye spotter i taket til inngangspartiet (smartbelysning fra Plejd). I tillegg til dette ble det gjort en oppgradering av branntetting og ledningsnett i garasje i 2024, i tillegg til at det ble lagt nye avløpsrør samme år. I 2025 ble det gjennomført rørfornying på avløp ut til det kommunale anlegget, òg det ble lagt nye hovedsikringer i bygget (moderne automatsikringer).

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
-Badet blei pussa opp i 2015, men eg har ikkje dokumentasjon på dette. -2025: I forbindelse med rehabiliteringa av burettslaget fekk vi nye ventilasjonsrør gjennom heile leiligheta, noko som blant anna førte til at taket på badet blei senka nokre cm for å unngå nivåforskjell i taket. Arbeidet er gjort av ÅBF.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Det finst dokumentasjon frå når taket på badet blei senka i 2025, men ikkje frå oppussinga av badet i 2015.

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:
- Bygget er under total renovering, og har fått ny fasade, nye vindauger og nytt tak. I 2024 blei det gjort ei oppgradering av branntetting og ledningsnett i garasjen. Dette vart utført av ÅBF (2024-2026), Bravida (2024).

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
-Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: -
- Bygget fikk nye hovudsikringar (moderne automatsikringar) i 2025. Ta kontakt med styret i burettslaget dersom dokumentasjon er ønska.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- Elektrisk anlegg blei grundig kontrollert i forbindelse med tilstandsrapporten som vi fikk i 2023.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Det er mulighet for å sette opp el-bil ladar på den faste parkeringsplassen.

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:
-Det blei lagt nye avløpsrør i 2024. -I forbindelse med rehabilitering av burettslaget blei utvendige avløpsrør (frå blokka til kommunale avløpsrør) rehabilitert med rørfornying. Arbeidet blei utført av Olimb Rørfornying AS i 2025.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
Beskriv:
- Det vart utført kontroll av det nye ventilasjonsanlegget i desember 2025.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- ÅBF har bytta samtlige vindauger, skifta fasadeplater og tilleggsisolert alle ytterveggar frå utsida. I tillegg er det etablert nytt varmeanlegg og montert nytt ventilasjonsanlegg. Alle leiligheter har fått installert varmepumpe (2025-2026). Burettslaget har innstallert ei kollektiv sikkerhetsløysing frå Sfty i alle leiligheter og fellesområder. Dette inneber blant anna felles brannvarsling, tjuverialarm og innemiljølindikator (utført i 2024). I forbindelse med nye ventilasjonsrør i leiligheita blei taket i gangen senka nokre cm. Det førte til at det på same tid blei lagt nye spottar i taket til inngangspartiet (smartbelysning frå Plejd). Arbeidet blei utført av ÅBF i 2025. Aggregatet til ventilasjonssystemet blei bygd inn i eit lite rom med dør i

gangen (utført av ÅBF i 2025). Dette for å unngå støy frå aggregatet. I tillegg blei plassen under aggregatet utnytta ved å lage skohylle.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
- Det blei gjennomført radonmåling i 2017 uten at radon blei påvist.

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)
- Ja
Beskriv:
- Fukt og råte i utvendig lekt blei funne i tilstandsvurderinga av burettslaget. Dette er utarbeida i forbindelse med ny fasade.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv:
- Har ikkje hatt verken skader eller vannlekkasje i leiligheta. I tilstandsvurderinga av burettslaget vart det funne skader på tak som kunne føre til lekkasje. I tillegg blei det funne råteskader på utvendige lekter. Dette er utarbeida i renoveringa av heile bygget i 2025-2026. Kontakt styret i burettslaget for meir informasjon.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- I følge tilstandsrapporten gjort av Kepla i 2023 er betongens tilstand generelt sett god, men det er observert korrodert armering og mindre sprekkar som utviklar seg sakte. Det blei òg oppdaga lekkasje i garasjeanlegg. Går ut frå at det har blitt gjort nødvendige tiltak i forbindelse med rehabiliteringa av burettslaget.

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
Eventuell kommentar:
- I 2021 observerte eg sølvkre ved nokre få anledningar, men det har ikkje gjentatt seg etter det. Sidan sølvkre ikkje er rekna som skadedyr er ikkje det kryssa av på "ja" her.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall:
- Kepla AS gjennomførte ei tilstandsvurdering av burettslaget i 2023. Ut frå dette blei det vedtatt på generalforsamling å foreta rehabilitering av burettslaget som blant anna inkluderer: -Tak: etterisolering, ny taktekking og utbetringar. -Fasade: etterisolering, vindtetting og ny fasade. -Nye vindauger og hovudinngangsdører. -Utskifting av garasjefrontar. -Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. -Fuktsikring garasjetak. -Etterisolering av golv mot garasje. -Varmepumpe. Ta kontakt med meglar for meir informasjon, eller sjå informasjonshefte: https://drive.google.com/file/d/17aoGF5nTWnvlpke2Un-drhu7zM_Jba1c/view

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Ja
Beskriv:
- Det kan opplevast som lytt mellom etasjane, så ein kan f.eks høyre trakking på golvet i etasjen over.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja
Beskriv:
- Fellesgjeld og felleskostnader skal auke. Frå 01.01.2027 er det estimert at fellesutgiftene per mnd skal auke til 7980kr

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Det er ingen oljetank på eigendomen.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

**Bygningssakkyndig**
Frøyen Takst AS

**Byggemåte**
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
- Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade.
- Vinduer med isolerglass.
- Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Overflater på bad
- Membran, tettesjikt og sluk på bad

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

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe i stue (del av felles anlegg)
- Eller elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 502 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 6 713,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, felles byggforsikring, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, strøm i fellesareal, administrasjon samt felles drift og løpende vedlikehold.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. I forbindelse med rehabiliteringen ble felleskostnadene økt med 30% fom. 01.01.2025, 25% fom. 01.01.2026 og videre er det estimert at felleskostnadene vil øke med 20% fom. 01.01.2027, noe som tilsvarer estimert kr 7 980,- pr mnd.

Det gjøres oppmerksom på at opptrappingsplanen kan bli revurdert underveis som følge av endrede forutsetninger, bla. fremdrift, rentenivå eller andre forhold knyttet til borettslagets drift.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 724 970,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 899 878,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**TV/Internett/Bredbånd**
Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Münsterbekken Borettslag er et frittstående borettslag bestående av 274 leiligheter.

Borettslaget har en egen vaktmester.

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 660 673,-pr. 03.03.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 201 172 703,- pr. 03.03.2026 fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Handelsbanken
Serielån
Rentesats: 4,59%, flytende
Andel av saldo: kr 660 673,- pr. 03.03.2026

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. I forbindelse med rehabiliteringen fordeles fellesgjelden gradvis, og det er estimert at denne leilighetens andel av fellesgjeld vil øke til kr 893 014,- når rehabiliteringen er ferdigstilt og lånet utbetalt i sin helhet. Det gjøres særskilt oppmerksom på at dette er et estimat, og at endringer kan forekomme.

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Borettslaget hadde et negativt årsresultat på kr -8 238 259,- i 2024.

**Vedtekter og husordensregler**
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

**Dyrehold**
Dyrehold må søkes om til styret, og skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

**Borettslagets forsikring**
Gjensidige
Polisenr. 94135773

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 20 810 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget, opparbeidet med grøntarealer, lekeplass, grillplass, interne veier og parkeringsplass.

Tomten er fellesareal, noe som innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

**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 flotte 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" - under 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 og området?
- Det eg kjem til å savne aller mest er at det er så nærme Løvstakken, på same tid som at det er så sentralt. I tillegg kjem eg til å savne vaktmesteren i borettslaget! Han er utrulig flink og er alltid klar for å hjelpe.

Hva er dine favoritturer i nabolaget?
- Soleklart Løvstakken og Damsgårdsfjellet!

Hva er nærmeste kollektivtilbud?
- Nærmaste busstopp ligg 2-3 minutters gange frå leiligheita, kor linje 10 går med hyppige avgangar. Alternativt går det eit godt utvalg av linjer frå Gyldenpris

som ligg 3-2 minutters gange unna.

Hvordan er nabolaget?
- Eg har trivdes veldig godt i nabolaget dei åra eg har budd her. Her er trivelege naboar og alt ein treng i umiddelbar nærhet.  Det er kort veg til byen, men om ein ikkje orkar å reise til sentrum finst det fleire matbutikkar i området, blant anna Spar, Kiwi og Rema 1000.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.05.1979. Denne gjelder nybygg 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.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som er byggemeldt og godkjent:
- Det minste soverommet er opprinnelig byggemeldt som kjøkken jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.
- Kjøkken er ikke tydelig betegnet på opprinnelige byggetegninger, og det er uvisst hva som opprinnelig er tiltenkt her.
- Deler av entré er opprinnelig byggemeldt som bod jf. byggetegninger, og er ikke godkjent for varig opphold. Innredning av denne delen til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at denne delen ikke godkjennes som varig opphold, og at denne delen da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
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 Laksevåg/Årstad. Karensfryd-Frydenbø-Gyldenpris, datert 22.01.1974, regulert til bolig.

Reguleringsplaner under arbeid:
- Planid: 71330000 - Årstad/Laksevåg. Gnr 158 bnr 782, Damsgård-Småpudden, sykkeltiltak - berøringsgrad 13,7%. Hensikten med planarbeidet er å bedre tilretteleggingen for sykkel og gange på Damsgård, ved å skape bedre koblinger mellom boligområdet på Damsgård og eksisterende sykkeltilbud ved Småpudden. Tiltaket skal også bedre gangnettet og skape bedre gangforbindelser. Reguleringsplanen følger opp sykkelstrategien til Bergen 2020-2030.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Friluftsliv - byfjellsgrense, vest - berøringsgrad 0,1%
- Faresone - luftkvalitet, gul sone - berøringsgrad 100%
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 49,4%
- Støysone - veistøy, rød sone - berøringsgrad 1,2%

Retningslinjeområder i kommunedelplan:
- LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende - berøringsgrad 10,6%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027
- Planid: 72050000 - Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel - kun opprettet sak, foreløpig ikke annonsert. Planen gjelder bybane Dokken-Lyngbø.
- Planid: 64090000 - Kommunedelplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest

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

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

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

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Det opplyses om at det på ekstraordinær generalforsamling den 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. Lånet delutbetales etter hvert som rehabiliteringen skrider frem. Iht. utarbeidet oversikt over økning i felleskostnader og fellesgjeld, er det estimert at felleskostnadene vil øke til kr 7 980,- pr mnd., og andel fellesgjeld vil øke til kr 893 014,- når arbeidet er ferdigstilt og lånet utbetalt i sin helhet. Det gjøres spesielt 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.

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**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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.

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: 1,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 800,-
Grunnpakke kr. 11 000,-
Nordvik markedsføring kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar ubegrenset antall kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører - AS Eiendomsforvaltning kr. 3 100,-

Samlet skal selger betale kr. 124 670,- 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 5. mars 2026

**Ansvarlig megler**
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

**Megler**
Kajin Hashim, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Partner
Tlf. 94494851

**Meglerforetaket**
Nordvik Bergen Vest
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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Frydenbølien 16

Nabolaget Øvre Damsgård - vurdert av 81 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Studenter

## Skoler

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

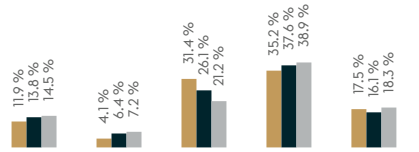
## Offentlig transport

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

## Barnehager

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

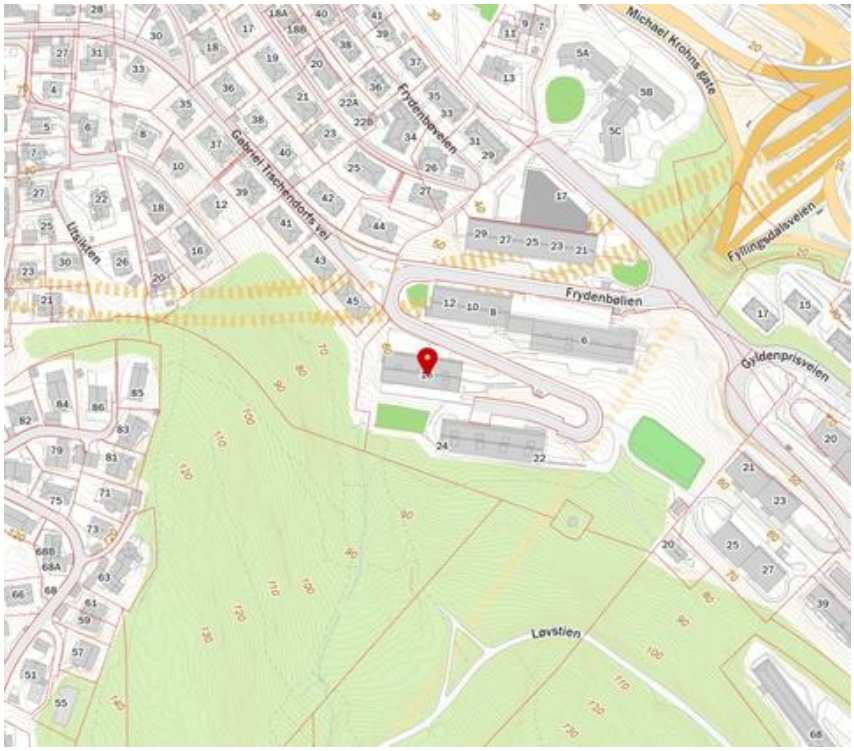
## Sport

| | |
|---|---|
| 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: | 70 $m^2$ |
| BRA-i: | 63 $m^2$ |
| Rapportdato: | 26.2.2026 (Gyldig til 26.2.2027) |

## Samlet vurdering

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

Supertakst

GNR: 156 BNR: 105 ANR: 166

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Frydenbølien 16
5056 Bergen

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>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**<br>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**<br>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**<br>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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

## Struktur og referansenivå

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.

## 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/40388

## 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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Våtrom: Bad - Overflater | TG 2 pga alder og svake fallforhold. |
| Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk | TG 2 pga alder og svak fuktsikring i sluk. |

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**24.2.2026**

Rapportdato
**26.2.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **Marita Elise Holme**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Tittel:

Telefon: **40099909**
Epost: **thomas@froyentakst.no**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



**Om bygningssakkyndig:**

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

**Egne premisser:**

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Frydenbølien 16, 5056 Bergen**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | **4601** | Gårdsnr: | **156** | Bruksnr: | **105** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | **166** | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **1978** - Kilde: PropCloud
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
BYGGEMÅTE
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade. Vinduer med isolerglass. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad. Parkett på øvrige rom.
Vegg: Baderomsplater på bad. Ellers malte flater og veggplater.
Tak: Malte flater og himlingsplater på bad.

OPPVARMING
Varmepumpe i stue (del av felles anlegg) og ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

VENTILASJON
Balansert ventilasjon.

PARKERING
Fast plass i felles garasjeanlegg.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| 2025 | Montert balansert ventilasjon og varmepumpe i regi av borettslaget. | Ja |
| 2015 | Leiligheten ble pusset opp med nye overflater, kjøkken og bad (Kilde: Eldre prospekt) | 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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **U. etasje (U2)** | **63** | **63**<br>Romfordeling:<br>- Entré: 3,8 m²<br>- Kott: 0,5 m²<br>- Kjøkken: 7,9 m²<br>- Bad: 4,8 m²<br>- Stue: 25,5 m²<br>- Soverom 1: 6,5 m²<br>- Soverom 2: 10,9 m²<br>Takhøyde: 2,40m<br><br>3,1 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc. | **0** | **0** | **0** |
| **U. etasje** | **7** | **0** | **7**<br>Romfordeling:<br>- Ekstern bod: 3 m²<br>- Ekstern bod: 4 m² | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **70** | **63** | **7** | **0** | **0** |

## Kommentar til arealberegning

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

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Vinduer og dører

| Beskrivelse |
| --- |
| Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer.<br>Entrédør med brannklasse B30. |

| | |
| --- | --- |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Vinduer er datert 2025 og skiftet ifm oppgradering av fasader i borettslaget.

| | |
| --- | --- |
| 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-1**

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.

## 6.2 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 nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

### Avtrekk

| | |
| --- | --- |
| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |

| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
|---|---|
| Kullfilter over platetopp og ellers balansert ventilasjon i leiligheten. | |

## 6.3 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| 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 avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Ikke relevant/finnes ikke |
| 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 |

## 6.4 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| 2025: Rørfornying av avløp ut til kommunalt anlegg.<br>2024: Nye avløpsrør i blokken. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| Oppsummering av avløpsrør | TG-1 |
|---|---|

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 registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik 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.

## 6.5 Vannledninger



| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Opplyst montert i 2008. | |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

| Oppsummering av vannledninger | TG-1 |
|---|---|

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

## 6.6 Elektrisk



Sikringsskap i felles gang.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Ja |

Oppsummering av elektrisk

Eier opplyser om at det er gjennomført en elkontroll i 2023 men dokumentasjon på kontrollen er ikke framlagt.

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.

## 6.7 Varmesentral



| | |
|---|---|
| Type anlegg | Varmepumpe |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.

Når var siste service på anlegget?

Ny i 2025

| | |
|---|---|
| **Totalvurdering av varmesentral** | **TG-1** |

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

## 6.8 Ventilasjon



Sentral i entré.

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Balansert ventilasjon |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.

Når var siste service på anlegget?

Nytt i 2025.

| | |
|---|---|
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter? | Nei |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? | Nei |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|
| Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. | |

## 6.9 Våtrom: Bad



### Overflate

| Beskrivelse av overflate | |
|---|---|
| Fliser på gulv og baderomsplater på vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. | |
| 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? | Nei |
| 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 |
|---|---|
| Fallforhold:<br>10mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.<br>Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)<br><br>Overflater med alminnelig slitasjegrad alder tatt i betraktning.<br>TG 2 pga alder og svake fallforhold. | |
| **Anbefalte tiltak overflater** | |
| Videre bruk av dusjkabinett anbefales. | |

### Membran, tettesjikt og sluk

| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
|---|---|
| Type sluk | Plast |
| 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 bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Synlig membran i sluk. Klemring er ikke mekanisk innfestet i sluk noe som kan føre til lekkasjer ved høy vannstand i sluket (TG 2)
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker (TG 2)

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Videre bruk av dusjkabinett anbefales. Med hensyn til alder på badet og svak fuktsikring i sluket bør det vurderes oppgraderinger av badet for nå dagens krav til våtrom.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Vegghengt toalett
- Benkeskap med servant
- Opplegg for vaskemaskin
- Dusjkabinett

| | |
|---|---|
| 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 nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

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

### Fuktmåling

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

| Oppsummering av fukt | TG-0 |
|---|---|

Benyttet eksisterende inspeksjonsluke i vegg fra soverom for fuktkontroll.

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 flislagte 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.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.10 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmtvannsbereder

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Marita Elise Holme | 9578-5993-4-2873584 | 2026-03-05 09:37:31 |

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
5. mars 2026

Oppdragsnummer
19-0001/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Frydenbølien 16, 5056 BERGEN

**Meglerfirma**
Nordvik Bergen

**Selgere**
Marita Elise Holme

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. august 2020

**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: 82161960
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** -Badet blei pussa opp i 2015, men eg har ikkje dokumentasjon på dette. -2025: I forbindelse med rehabiliteringa av burettslaget fekk vi nye ventilasjonsrør gjennom heile leiligheta, noko som blant anna førte til at taket på badet blei senka nokre cm for å unngå nivåforskjell i taket. Arbeidet er gjort av ÅBF.

### 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?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det finst dokumentasjon frå når taket på badet blei senka i 2025, men ikkje frå oppussinga av badet i 2015.

**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:** Bygget er under total renovering, og har fått ny fasade, nye vindauger og nytt tak. I 2024 blei det gjort ei oppgradering av branntetting og ledningsnett i garasjen. Dette vart utført av ÅBF (2024-2026), Bravida (2024).

---

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

Nei

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Bygget fikk nye hovudsikringar (moderne automatsikringar) i 2025. Ta kontakt med styret i burettslaget dersom dokumentasjon er ønska.

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Elektrisk anlegg blei grundig kontrollert i forbindelse med tilstandsrapporten som vi fikk i 2023.

---

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Det er mulighet for å sette opp el-bil ladar på den faste parkeringsplassen.

---

**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:** -Det blei lagt nye avløpsrør i 2024. -I forbindelse med rehabilitering av burettslaget blei utvendige avløpsrør (frå blokka til kommunale avløpsrør) rehabilitert med rørfornying. Arbeidet blei utført av Olimb Rørfornying AS i 2025.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Det vart utført kontroll av det nye ventilasjonsanlegget i desember 2025.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** ÅBF har bytta samtlige vindauger, skifta fasadeplater og tilleggsisolert alle ytterveggar frå utsida. I tillegg er det etablert nytt varmeanlegg og montert nytt ventilasjonsanlegg. Alle leiligheter har fått installert varmepumpe (2025-2026). Burettslaget har innstallert ei kollektiv sikkerhetsløysing frå Sfty i alle leiligheter og fellesområder. Dette inneber blant anna felles brannvarsling, tjuverialarm og innemiljølindikator (utført i 2024). I forbindelse med nye ventilasjonsrør i leiligheita blei taket i gangen senka nokre cm. Det førte til at det på same tid blei lagt nye spottar i taket til innganspartiet (smartbelysning frå Plejd). Arbeidet blei utført av ÅBF i 2025. Aggregatet til ventilasjonssystemet blei bygd inn i eit lite rom med dør i gangen (utført av ÅBF i 2025). Dette for å unngå støy frå aggregatet. I tillegg blei plassen under aggregatet utnytta ved å lage skohylle.

---

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

Ja

**Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?** Det blei gjennomført radonmåling i 2017 uten at radon blei påvist.

---

## 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)**

Ja

**Beskriv:** Fukt og råte i utvendig lekt blei funne i tilstandsvurderinga av burettslaget. Dette er utarbeida i forbindelse med ny fasade.

---

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

Ja

**Beskriv:** Har ikkje hatt verken skader eller vannlekkasje i leiligheta. I tilstandsvurderinga av burettslaget vart det funne skader på tak som kunne føre til lekkasje. I tillegg blei det funne råteskader på utvendige lekter. Dette er utarbeida i renoveringa av heile bygget i 2025-2026. Kontakt styret i burettslaget for meir informasjon.

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** I følge tilstandsrapporten gjort av Kepla i 2023 er betongens tilstand generelt sett god, men det er observert korrodert armering og mindre sprekkar som utviklar seg sakte. Det blei òg oppdaga lekkasje i garasjeanlegg. Går ut frå at det har blitt gjort nødvendige tiltak i forbindelse med rehabiliteringa av burettslaget.

---

**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

**Eventuell kommentar:** I 2021 observerte eg sølvkre ved nokre få anledningar, men det har ikkje gjentatt seg etter det. Sidan sølvkre ikkje er rekna som skadedyr er ikkje det kryssa av på "ja" her.

---

**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?**

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Kepla AS gjennomførte ei tilstandsvurdering av burettslaget i 2023. Ut frå dette blei det vedtatt på generalforsamling å foreta rehabilitering av burettslaget som blant anna inkluderer: -Tak: etterisolering, ny taktekking og utbetringar. -Fasade: etterisolering, vindtetting og ny fasade. -Nye vindauger og hovudinngangsdører. -Utskifting av garasjefrontar. -Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. -Fuktsikring garasjetak. -Etterisolering av golv mot garasje. -Varmepumpe. Ta kontakt med meglar for meir informasjon, eller sjå informasjonshefte: https://drive.google.com/file/d/17aoGF5nTWnvlpke2Un-drhu7zM_Jba1c/view

---

**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?**

Nei

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Det kan opplevast som lytt mellom etasjane, så ein kan f.eks høyre trakking på golvet i etasjen over.

---

**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:** Fellesgjeld og felleskostnader skal auke. Frå 01.01.2027 er det estimert at fellesutgiftene per mnd skal auke til 7980kr.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det er ingen oljetank på eigendomen.

---

**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: 19-0001/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Marita Elise Holme** | **2026-03-05** |

Identifikasjon

Marita Elise Holme

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




| Adresse | |
|---|---|
| **Frydenbølien 16, 5056 BERGEN** | |
| Dato for energimerking<br>**04.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-266083** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**139729315** |
| Gårdsnummer<br>**156** | Bruksnummer<br>**105** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**U0106** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1978** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**70,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**63,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **170,95 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **165,76 kWh/m²** | **10 443 kWh** |




# Frydenbølien 16, 5056 BERGEN

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Frydenbølien 16, 5056 BERGEN

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

# 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.*

# H U S O R D E N S R E G L E R

f o r

## 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.*

# G E N E R E L L  I N F O R M A S J O N

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

S t y r e t

**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 rehabiliterings-pakkene. 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 bygnings-masse, 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

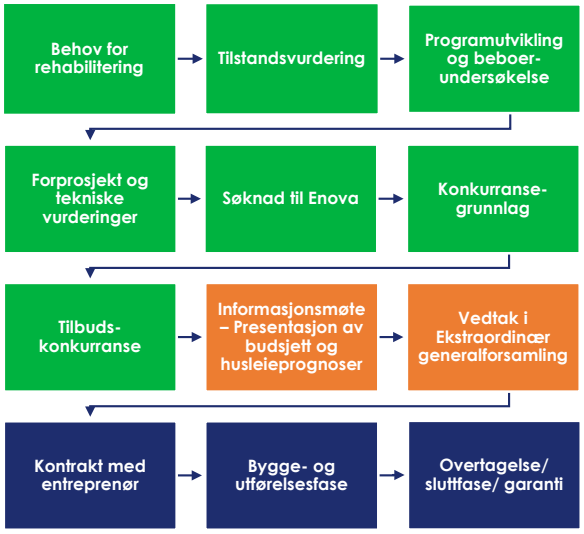
**OPPSTART AV PROSJEKTET OG PROGRAMUTVIKLING**
Som innledning til forprosjektet har prosjektgruppen i en programutviklingsfase, jobbet med å få frem alle muligheter og tiltak som kan være aktuelle å vurdere nærmere i prosjektet. I tillegg til egne vurderinger, har prosjektgruppen også søkt innspill fra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

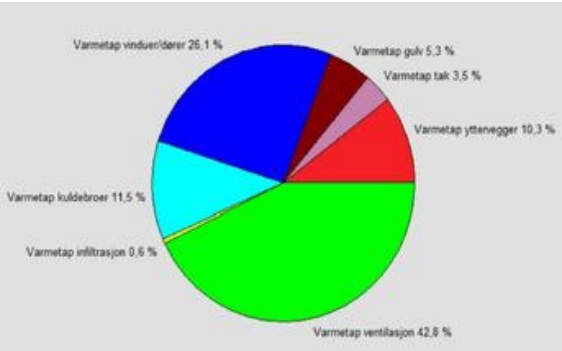
**VARMETAP**
Store deler av byggenes varmetap er via dagens avtrekksventilasjon, som trekker varme direkte ut fra leilighetene. Videre utgjør vinduer/balkongdører og yttervegger en stor andel av varmetapet. Bygningens konstruksjon, med betonggulv og vegger som går helt ut til det fri, uten isolasjon, 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




11


# 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

12

# 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

15

## 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.

16

**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

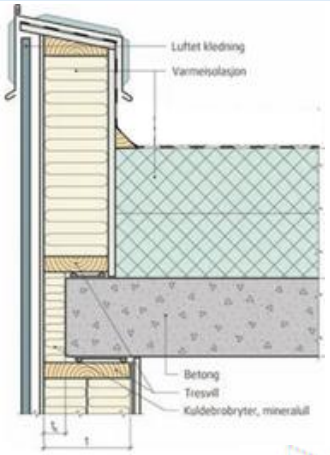
### GRUNNPAKKEN

**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.

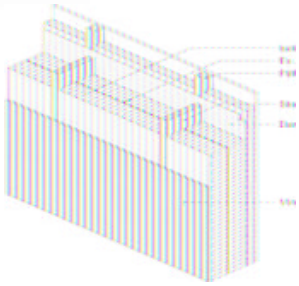
**FASADER**
Dagens fasader rives helt inn til stenderverket på langsidene og betongvegg på endeveggene. Veggene etterisoleres og det monteres ny vindsperre. Ved dagens fasader er det en kuldebro der gulv og skille-/endevegger møter yttervegg. Dette fordi det ikke er montert isolasjon på utsiden av betongen. 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

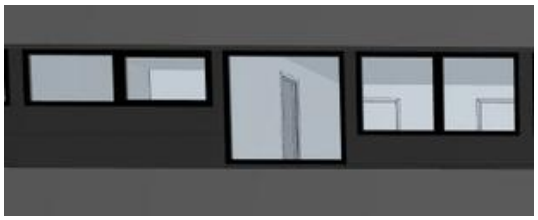
### GRUNNPAKKEN

**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 innkassing av ventilasjonskanal*



*Illustrasjonsbilde av typisk veggmontert ventil for til-luft*



REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG
GRUNNPAKKEN

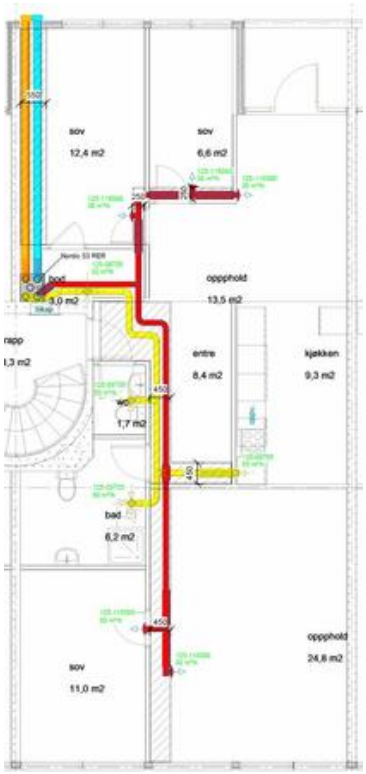
**BALANSERT VENTILASJON MED VARMEGJENVINNING**

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**

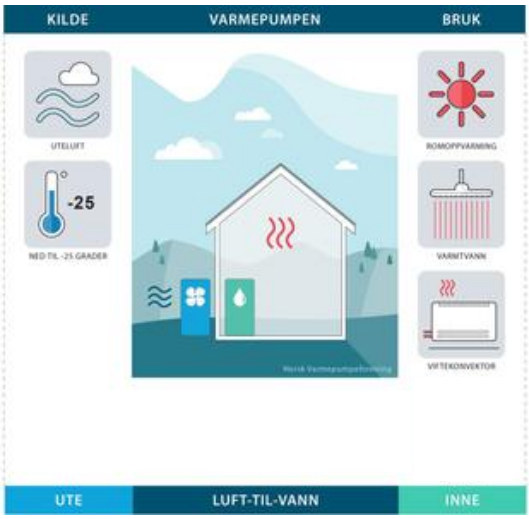
Borettslaget benytter i dag elektrisitet til oppvarming av varmtvann i felles varmtvannsbeholdere i bererderrom i garasje. Leilighetene oppvarmes av elektriske panelovner.

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.



## REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

### PAKKE 1: GRUNNPAKKEN + VARMEPUMPE

**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)*



**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.

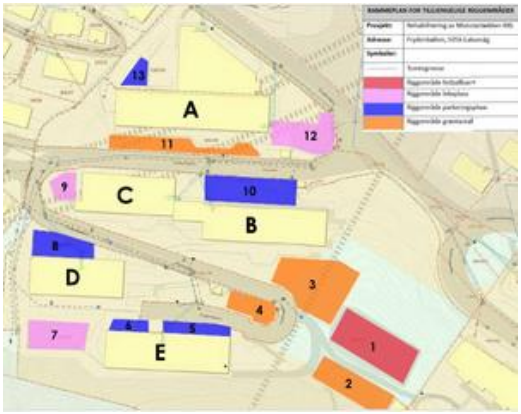


**FREMDRIFTSPLAN**

- 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

## 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<br>styreleder | Bjørn-Petter Sunde<br>nestleder | Katrine Bratteberg<br>styremedlem |
| Peter Alexander Pettersen<br>styremedlem | Therese N. Mokkelbost<br>styremedlem | Einar Langlo<br>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: ZJ8AH-DK5ZU-7G84J-VYC6U-GBHN9-5QOHB

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

*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.

22.04.2025

# 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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(gjenvalg) | 1 år | Byggingeniør. Har vært vara i styret i borettslaget og ønsker å fortsette som vara. |
| **Kristina Caldwell** | C | VARA<br>(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
114634f6-9918-4b79-a123-386f80afcadd - 2025-05-07 13:39:01 UTC +03:00
BankID - 45f75eb3-4f1d-4b15-82e4-3de353b66217 - NO

Aleksander Sandvik
4671f544-9132-4518-8c5e-3b8be80b359e - 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

Til andelseiere i
Münsterbekken Borettslag

## 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.

Bergen, 6. juni 2024

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 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<br>• Varmepumpe med ENOVA – støtte | • Grunnpakken<br>• Varmepumpe med ENOVA – støtte<br>• Nye balkonger med glassrekkverk | • Grunnpakken<br>• Varmepumpe med ENOVA – støtte<br>• Nye balkonger med innglassing |
| **ENERGIKARAKTER**:<br>D - C | **ENERGIKARAKTER**:<br>A | **ENERGIKARAKTER**:<br>A | **ENERGIKARAKTER**:<br>A |
| **BUDSJETT REHABILITERING**<br>GRUNNPAKKEN: 227,4 MNOK<br>**SUM: 227,4 MNOK**<br><br>BRANN OG RØR: 7,6 MNOK<br>**LÅNERAMME: 235 MNOK** | **BUDSJETT REHABILITERING**<br>GRUNNPAKKEN: 227,4 MNOK<br>VARMEANLEGG: 47 MNOK<br>STØTTE ENOVA: - 30 MNOK<br>**SUM: 244,4 MNOK**<br><br>BRANN OG RØR: 7,6 MNOK<br>**LÅNERAMME: 252 MNOK**<br><br>Differanse fra grunnpakken:<br>17 MNOK | **BUDSJETT REHABILITERING**<br>GRUNNPAKKEN: 227,4 MNOK<br>VARMEANLEGG: 47 MNOK<br>STØTTE ENOVA: - 30 MNOK<br>NYE BALKONGER: 113 MNOK<br>**SUM: 357,4 MNOK**<br><br>BRANN OG RØR: 7,6 MNOK<br>**LÅNERAMME: 365 MNOK**<br><br>Differanse fra pakke 1:<br>113 MNOK | **BUDSJETT REHABILITERING**<br>GRUNNPAKKEN: 227,4 MNOK<br>VARMEANLEGG: 47 MNOK<br>STØTTE ENOVA: - 30 MNOK<br>NYE BALKONGER: 113 MNOK<br>INNLGASSING: 24 MNOK<br>**SUM: 381,4 MNOK**<br><br>BRANN OG RØR: 7,6 MNOK<br>**LÅNERAMME: 389 MNOK**<br><br>Differanse fra pakke 2:<br>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 16:17:23 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

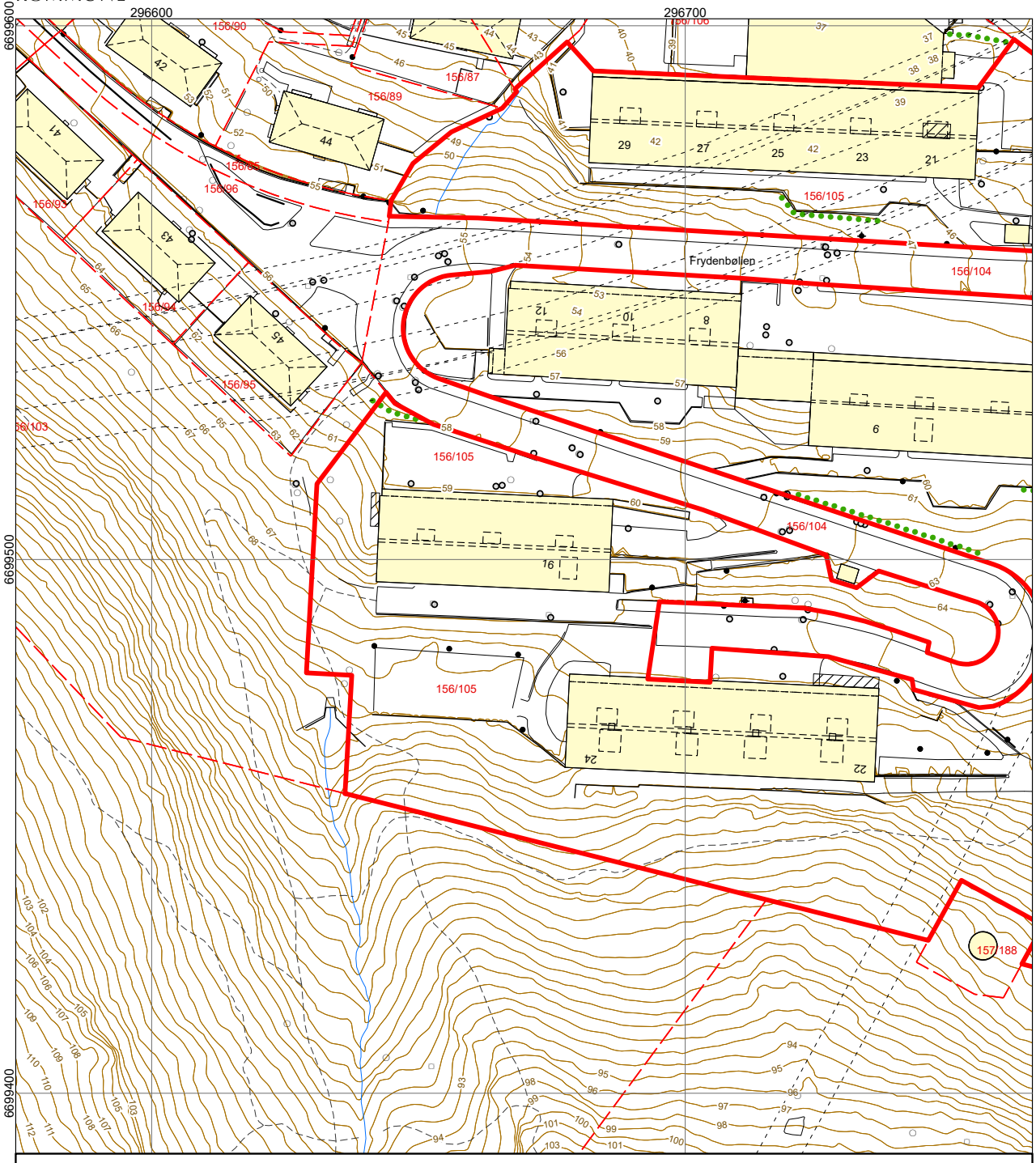
BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 23.02.2026

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

N




| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bygning | Mur, frittstående | Stitrapp | Hydrant | R | Arkeologisk minne |
| Byggemeldt tiltak | Kraftledning | Høydekurve | Kum | K | Kulturminne |
| Kulturminne | Hekk | Innmålt tre | Sluk | | |
| Eiendomsgrense | Sti | Flaggstang | Gatesluk | | |
| Eiendomsgrense - usikker | Traktorveg | Mast | Fastmerker | | |

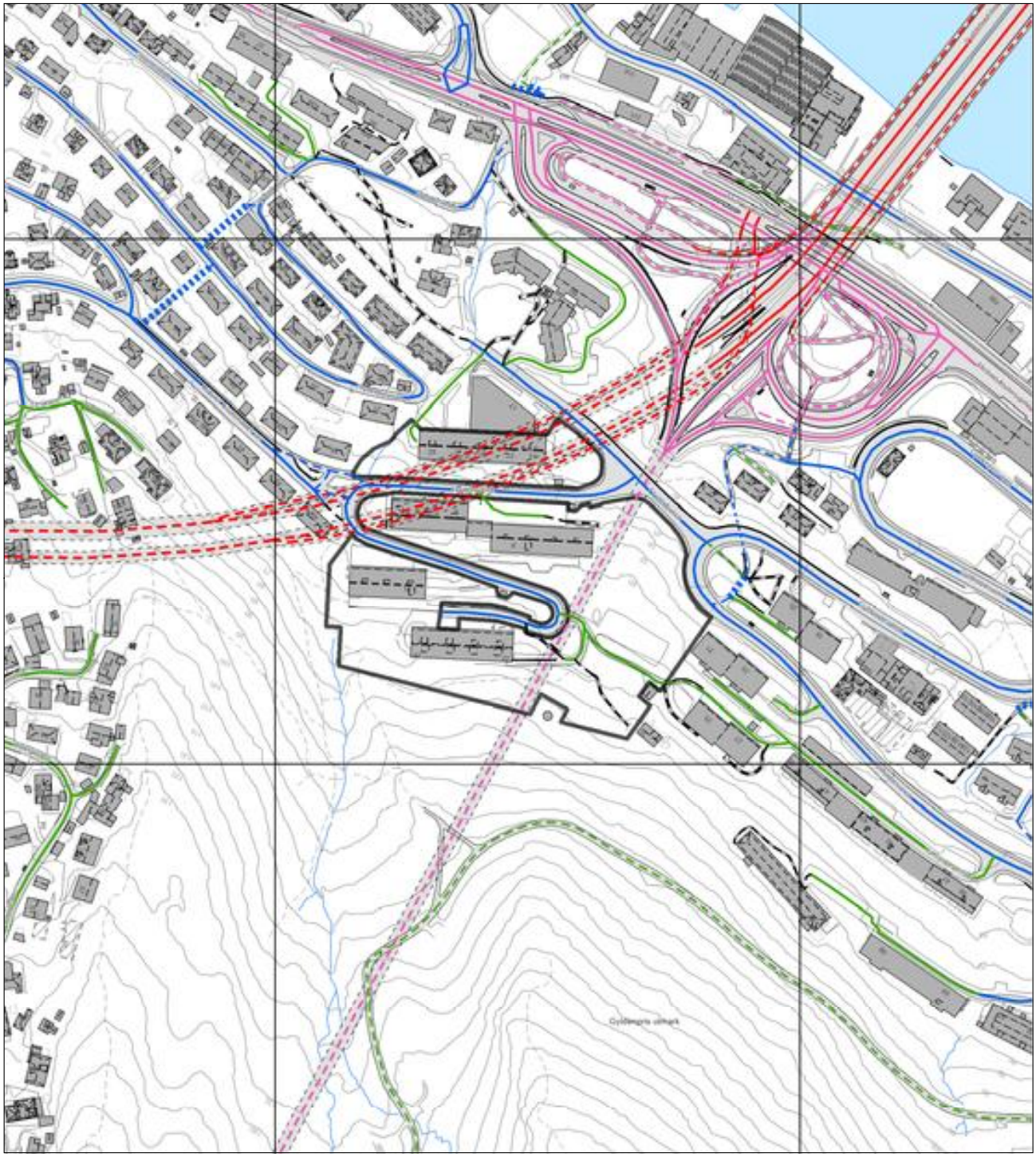
BERGEN
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 23.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 156/105/0/0
Adresse: Frydenbølien 16, 5056 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 156/105/0/0
Utlistet 23. februar 2026

## Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

**Forklaring plantype**

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

**Forklaring planstatus**

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

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

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 |
|---|---|---|---|---|---|---|

| 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 % |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 10980000 | 30 | ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING FRA BLEKENBERG TIL GYLDENPRIS | 3 | - |
| 17120000 | 30 | ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL., TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGEGÅRDEN | 3 | 200212517 |
| 72050000 | 21 | Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel. | 0 | 202411682 |
| 40010000 | 30 | LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD | 4 | - |
| 11240000 | 30 | BERGENHUS. PUDDEFJORDSBROEN VEI TIL FYLLINGSDALEN | 4 | - |
| 40230000 | 30 | LAKSEVÅG. VEI OVER PUDDEFJORDENS VESTRE BROHODE TIL FYLLINGSDALEN | 4 | - |
| 40110000 | 30 | LAKSEVÅG. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN MELLOM STRANDVEIEN OG NYLUNDSVEIEN | 3 | - |
| 11190100 | 30 | ÅRSTAD. GNR 158 BNR 606 OG 806, VIKEN, GYLDENPRISVEIEN | 3 | 200018669 |
| 410000 | 30 | ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN | 4 | - |
| 8750000 | 30 | LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 802 OG GNR 157 BNR 24, FRYDENBØ | 3 | 190810648 |
| 3380100 | 30 | LAKSEVÅG. GABRIEL TISCHENDORFS VEI, STENGING | 3 | 190001072 |
| 7490000 | 30 | LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL | 3 | 199702002 |
| 11480000 | 30 | ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS | 3 | 202412318 |
| 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. februar 2026

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.

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 156/105
Dato: 23.02.2026 Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.

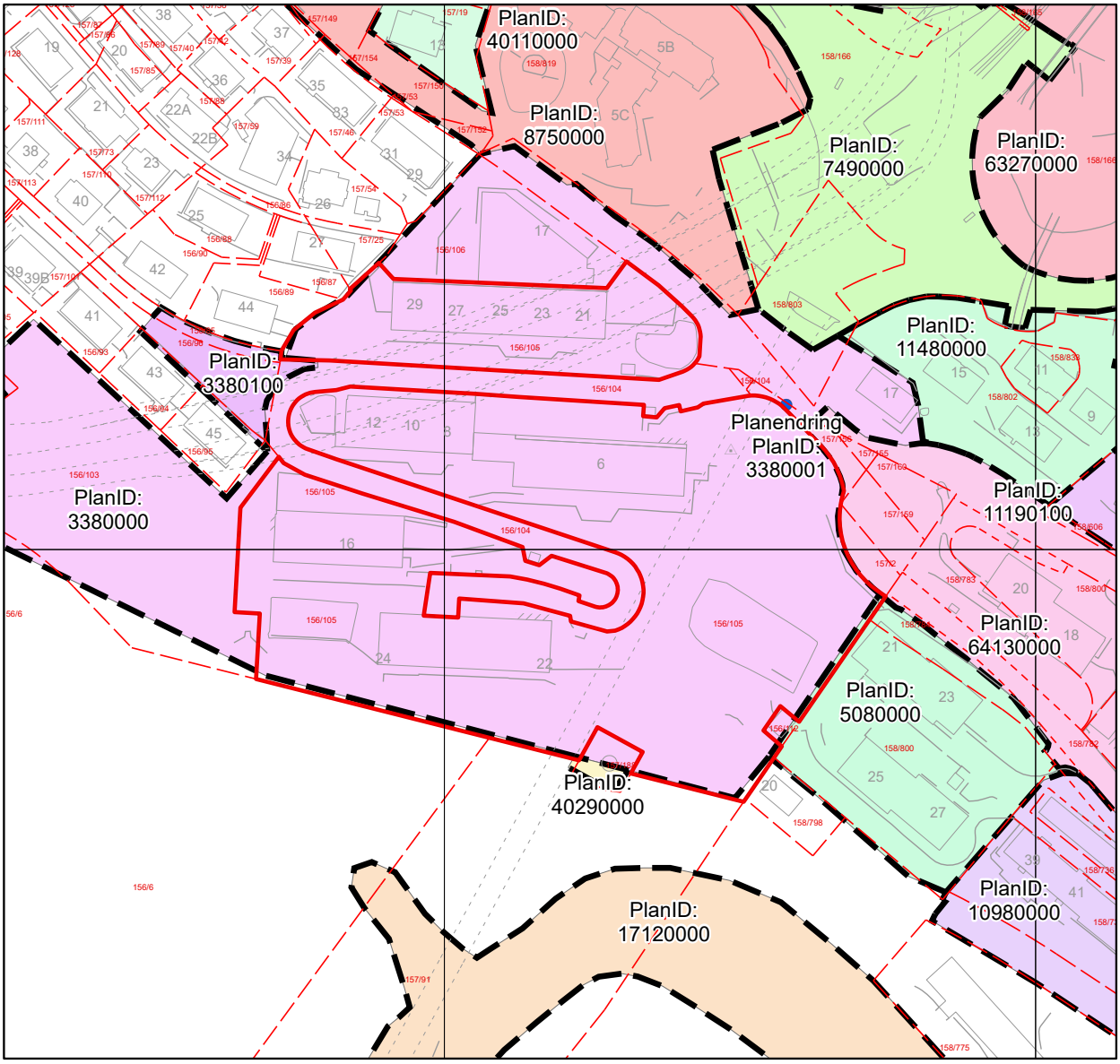
N

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:
PlanID(er): 40290000, 5080000, 64130000, 3380000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

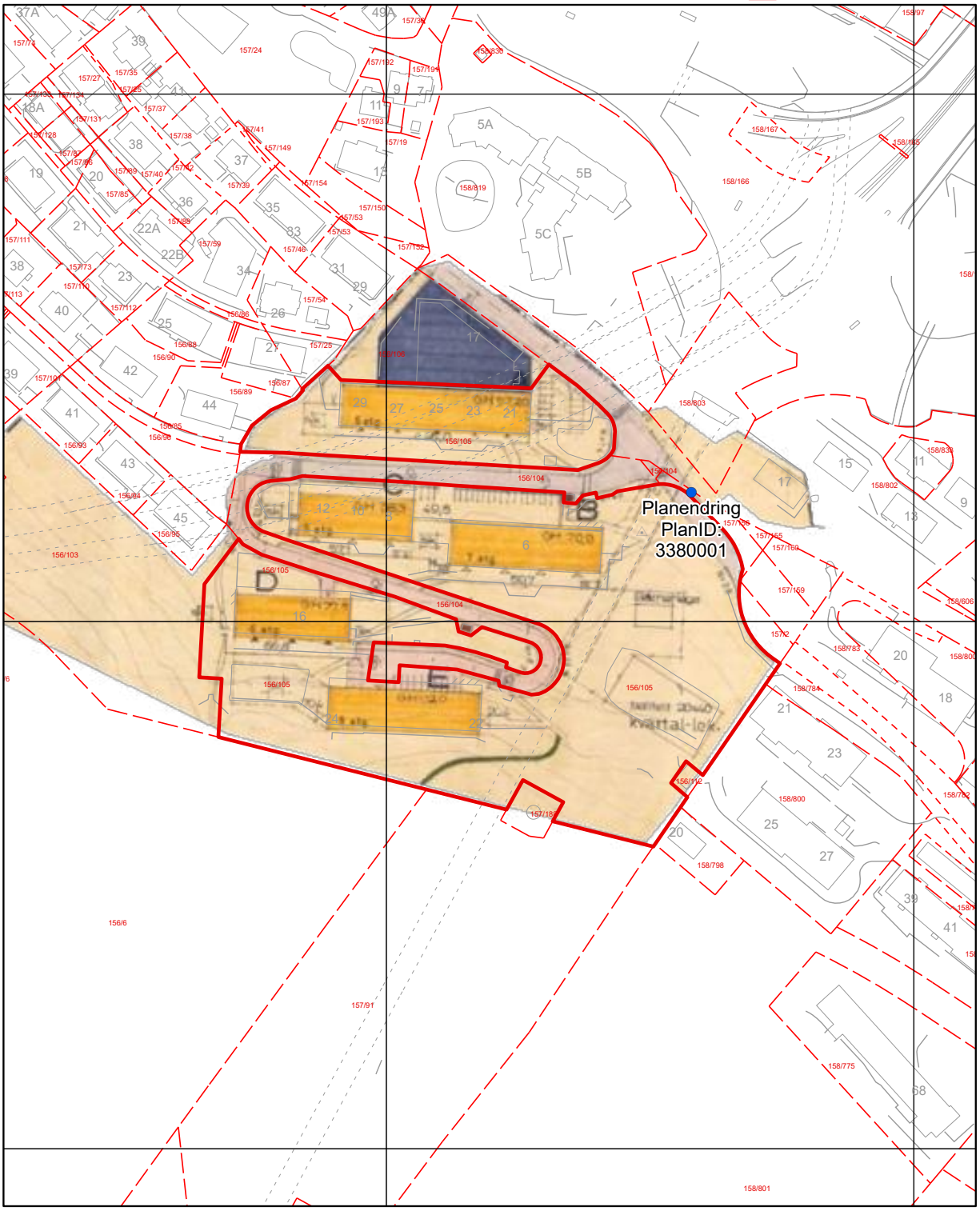
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 156/105
Dato: 23.02.2026 Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.

N

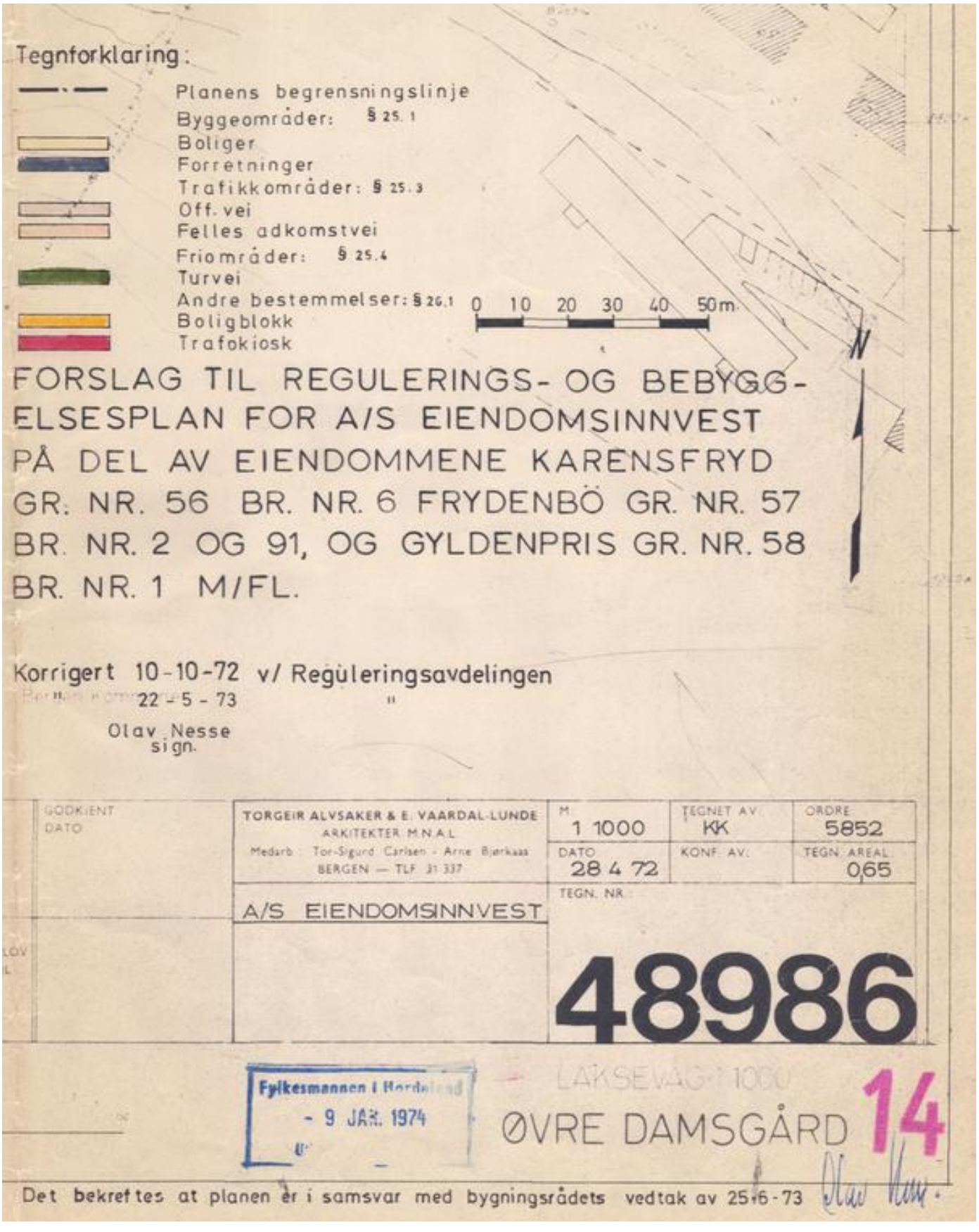
PlanID(er): 40290000, 5080000, 64130000, 3380000

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

Eiendomsflate




OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon


Tegnforklaring:
Planens begrensningslinje
Byggeområder: § 25.1
Boliger
Forretninger
Trafikkområder: § 25.3
Off. vei
Felles adkomstvei
Friområder: § 25.4
Turvei
Andre bestemmelser: § 26.1
Boligblokk
Trafokiosk
0 10 20 30 40 50m
N
FORSLAG TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR A/S EIENDOMSINNVEST PÅ DEL AV EIENDOMMENE KARENSFRYD GR. NR. 56 BR. NR. 6 FRYDENBÖ GR. NR. 57 BR. NR. 2 OG 91, OG GYLDENPRIS GR. NR. 58 BR. NR. 1 M/FL.
Korrigert 10-10-72 v/ Regüleringsavdelingen
" 22-5-73 "
Olav Nesse
sign.
GODKJENT DATO
TORGEIR ALVSAKER & E. VAARDAL-LUNDE
ARKITEKTER M.N.A.L.
Medarb. Tor-Sigurd Carlsen - Arne Bjørkaas
BERGEN — TLF. 31 337
M 1 1000
TEGNET AV KK
ORDRE 5852
DATO 28 4 72
KONF. AV:
TEGN. AREAL 0,65
A/S EIENDOMSINNVEST
TEGN. NR.
48986
Fylkesmannen i Hordaland
- 9 JAN. 1974
LAKSEVÅG 1:1000
ØVRE DAMSGÅRD 14
Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 25-6-73
Olav Nesse

BERGEN KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

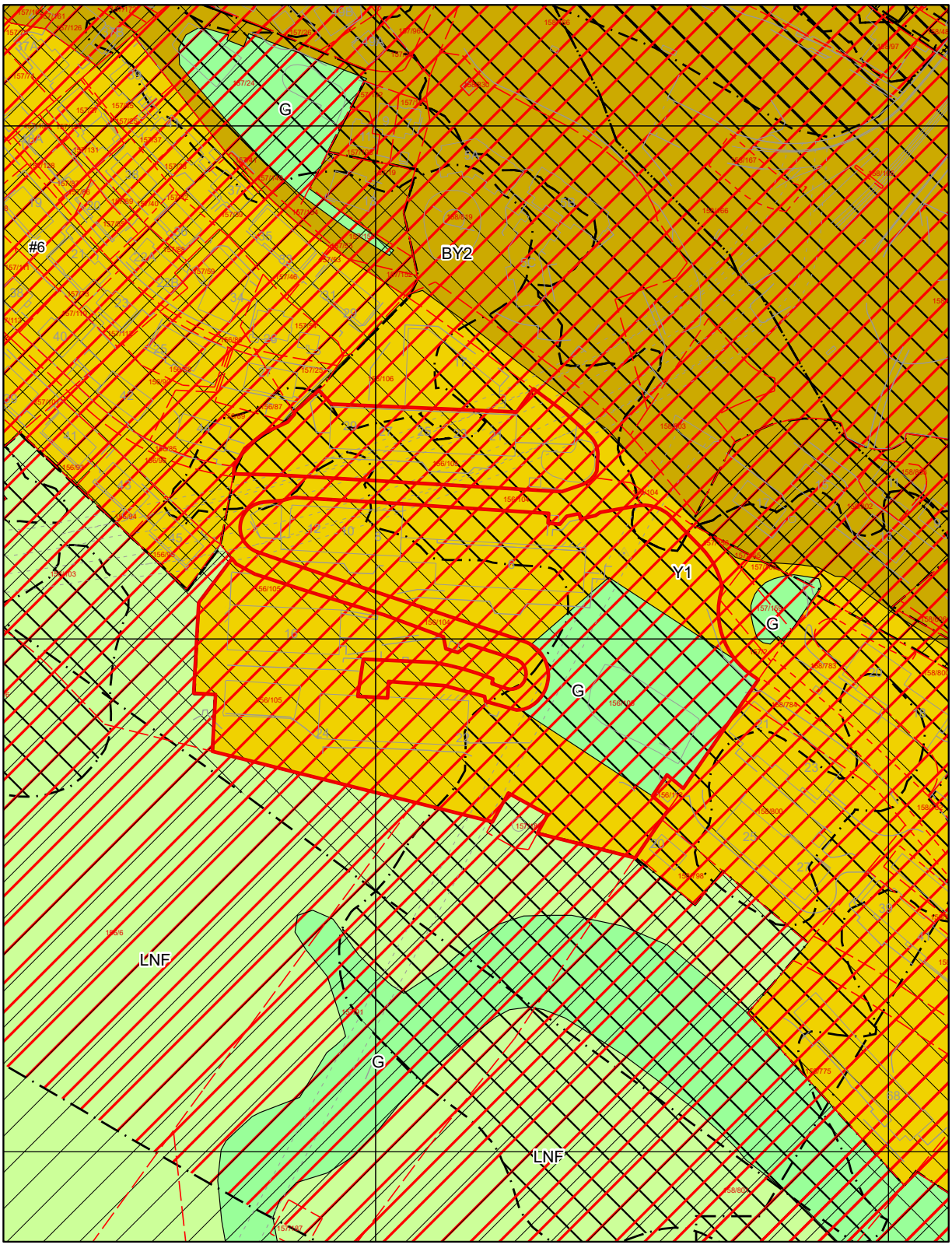
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 23.02.2026

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

N

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

Eiendomsflate



## 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

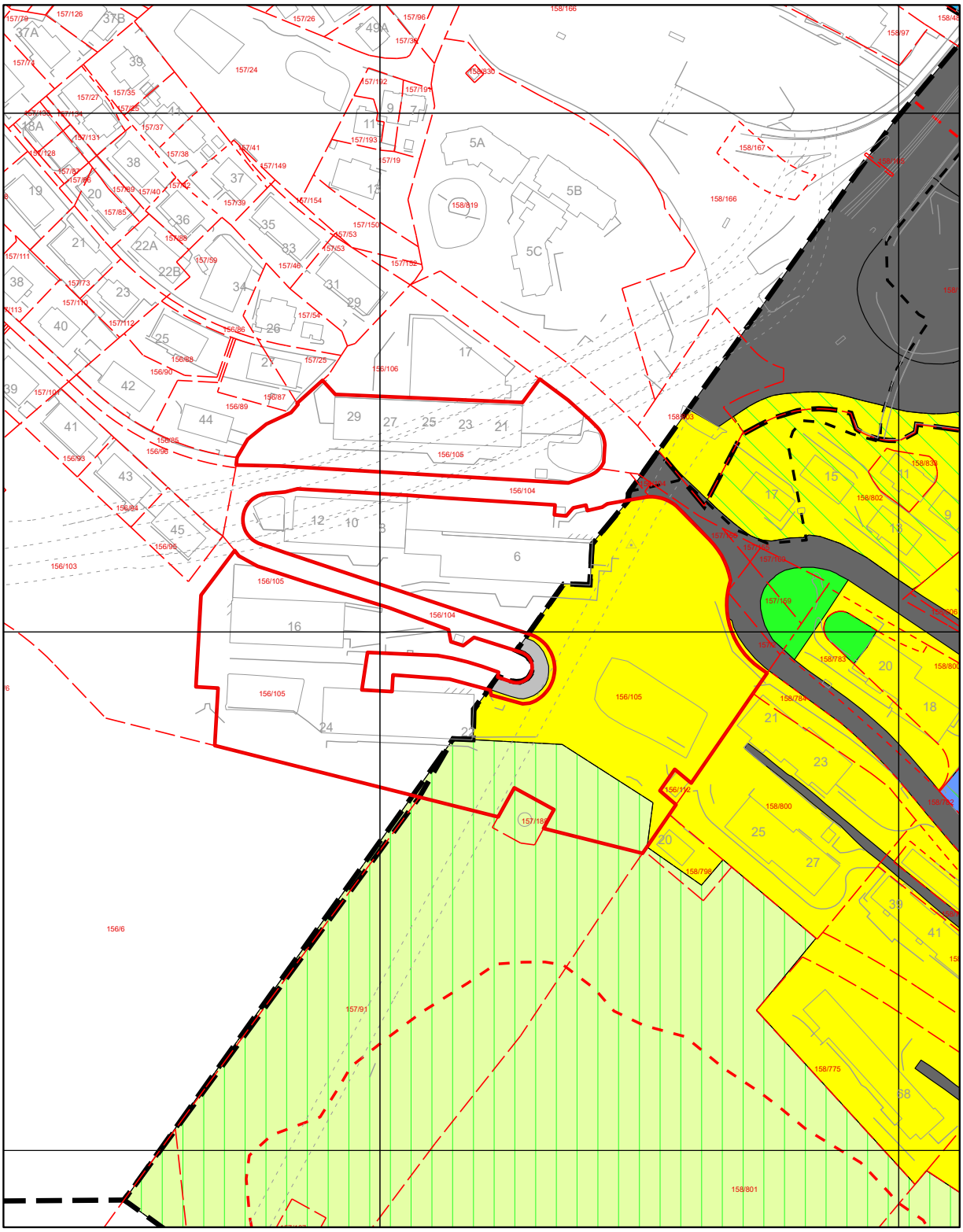
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 23.02.2026

Arealplan-ID: 65110000, 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 156/105
Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



## 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)

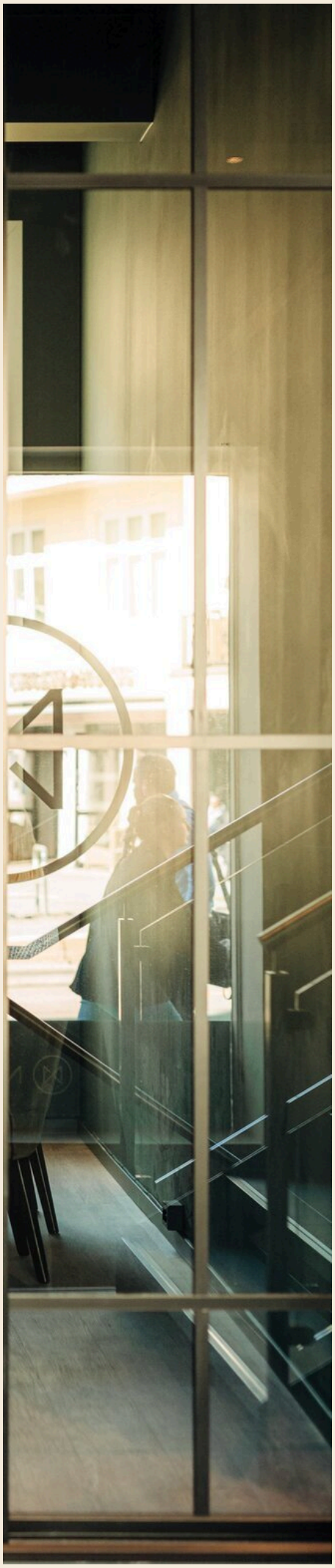
Vegareal (F)

Velkommen til

# Nordvik 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



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
**902 04 435**

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### 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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

**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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0001/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Frydenbølien 16 5056 BERGEN
Matrikkel: 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**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: ____

*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

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:


**Kajin Hashim**
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Partner
Achieve Eiendomsmegling AS
k.hashim@nordvikbolig.no
944 94 851

**Eirik Furholm-Haugen**
Eiendomsmegler
Achieve Eiendomsmegling AS
e.haugen@nordvikbolig.no
451 81 780


Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: