

Frydenbølien 6



Velkommen til

Frydenbølien 6



Salgsoppgaven produsert 18. mars 2025

Gyldenpris

Lekker toppleilighet med nydelig panorama- og sjøutsikt. Heis i bygget.
Nærhet til dagligvare, buss og sentrum.

Prisantydning	2 800 000,-
Fellesgjeld	174 373,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	2 975 723,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 726,-
BRA-i	50 kvm
Totalt BRA	50 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1978

Megler	Mads Wickmann
Telefon	993 19 551
E-post	mads.wickmann@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Frydenbølien 6 - Opplev gleden av å bo i en fantastisk utsiktsleilighet med rask og enkel tilgang til sentrum. Dagligvare like i nærheten, og kort vei til buss med hyppige avganger!

Høydepunkter:

- Varmtvann inkl. i felleskost
- Grunnpakke tv/internett inkl. i felleskost
- Heis i bygget
- Nydelig sjøutsikt
- Bod i leiligheten
- Disponerer to eksterne boder
- Gratis gjesteparkering med app

Området:

- 4 min til nærmeste busstopp
- Hyppige bussavganger
- 5 min kjøring til sentrum
- Dagligvare i bygget nedenfor leiligheten
- Nærhet til Laksevåg senter
- Flotte turområder
- Nærhet til Damsgårdssundet

Innhold:

- Entré, bad, stue/kjøkken, soverom og bod.
- To eksterne kjellerboder

Arealer og innhold

BRA-i:	50 kvm
Totalt BRA:	50 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, bad, bod, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 50 kvm.

Frydenbølien 6



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme














SIEMENS















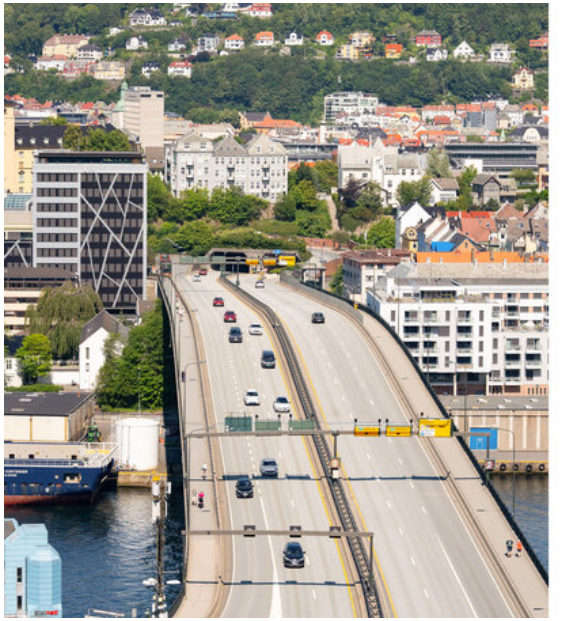









MÜNSTERBEKKEN
BORETTSLAG






6

Informasjon

Frydenbølien 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0103/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Frydenbølien 6, 5056 BERGEN
Gnr 156, bnr 105 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 101 i Munsterbekken Borettslag, org.nr. 953715279

Selger
Anne-Lisbeth Øxenbjerg

Kjøpesum og omkostninger
2 800 000,- (Prisantydning)
174 373,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 974 373,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 975 723,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 985 023,- (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
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
Totalt BRA: 50 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, bad, bod, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 50 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer to eksterne boder i kjeller på 3,6 m² og 4,8 m².

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.
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 garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 4. etasje og inneholder:
Entré, bad, stue/kjøkken, soverom og bod.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder i kjeller på 3,6 m² og 4,8 m².

Parkering

- Det medfølger ikke parkering.
- Gratis parkering via app ved gjesteparkering (UNUM).

For øvrig parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

2024:
- Malt entredør i "antique green". Har også malt denne fargen på kjøkkenet, ca 50 cm parti over kjøkkendisk rundt hele kjøkkenet. Fargen er svært komplementær med "Sand" som er malt i stue og kjøkken.
- Fjernet et parti gulvmaling på badet i dusjhjørnet. Flotte blå fliser under! Har malt fugene blå i dette partiet ("denim blå").
- På badet har er det fjernet det runde speilet (som vist på bilder), og hengt opp et speilskap med led lys.

2014:
- Ny kjøkkeninnredning.

2005:
- Oppgradert bad samt lagt inn «rør i rør» vannforsyning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- En veggflis på badet har en hårfin linje/sprekk. Det er en stikkontakt høyt på veggen som ikke fungerer. Det er to andre fungerende stikkontakter på badet, og den som ikke fungerer har det ikke vært behov for.

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?
- Ja, vedtatt rehabilitering av borettslaget.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja, vedtatt rehabilitering av borettslaget.

For øvrig se selgers egenerklæring som 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 platekledning i fasade.
- Vinduer med isolerglass.
- Flat takkonstruksjon tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Avtrekk kjøkken grunnet manglende direkte utkast fra avtrekksvifte.
- Elektrisk grunnet alder.
- Overflater bad grunnet gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad grunnet alder.
- Ventilasjon bad grunnet kun naturlig avtrekk.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Etasjeskille og gulv på grunn, grunnet høydeforskjell på 45mm på soverom og 30mm i stue.

For øvrig se boligens tilstandsrapport av Thomas Frøyen som er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe over spisebord.
- Klesskap og skjenk i gang.

Disse vises imidlertid ikke på bildene, men kun på visning. Dette er fordi leiligheten har annet inventar enn det som vises på bildene, da disse ble tatt i fjor.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler på bad.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 726,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, renter fellesgjeld, oppvarming varmtvann, kommunale avgifter/eiendomsskatt, byggforsikring, vaktmester, dugnad, vask av fellesareal, felles vedlikehold og driftskostnader.

Borettslaget er i prosess med å starte rehabilitering/oppgradering av bygningsmassen som vil føre til økning i felleskostnader/fellesgjeld. Vedlagt salgsoppgaven følger skisser over mulige alternativer og kostnadsrammene som medfører. Det er viktig at man setter seg inn i vedlagt informasjon før et eventuelt bud.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Det opplyses om at det ikke betales avdrag på lånet i dag. Det vil kunne føre til økning av felleskostnader når det skal betales avdrag på lånet.

Andre utgifter

Utenom felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring og strømforbruk.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 598 501,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 394 004,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/internett inkludert i felleskostnadene. Levert av Telenor.

Borettslaget

Om borettslaget

Münsterbekken Borettslag er et frittstående borettslag bestående av 274 leiligheter.

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

Forretningsfører

Eiendomsforvaltning AS

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 174 373,- pr. 31.12.2024

Bank: Handelsbanken
Opprinnelig lån: 61 172 704
Type: Serie lån
Rentesats: 5,2% flytende
Årlige avdrag: 0
Årlige renter: 6 847 000

Borettslaget er ikke tilknyttet Borettslagenes Sikringsfond. Ved mislighold av felleskostnader kan samtlige eiere måtte dekke manglende felleskostnader, men vil ikke være personlig ansvarlig for gjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 22 694,- i 2023.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Dyrehold må søkes om til styret.

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 94135773

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 24 660 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for borettslaget. Tomten består for det meste av bygning, noe asfaltert vei og beplantning.

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

Adkomst

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

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Frydenbølien 6! Her får du en leilighet med svært attraktiv beliggenhet, meg kort avstand til både Damsgård og bykjernen.

Damsgård har de siste 10 årene utviklet seg til en moderne bydel, fylt med flotte uteområder, promenader, butikker og restauranter. Dette er et område i stadig positiv vekst. Gang- og sykkelbroen "Småpudden" tar deg over til Møhlenpris og videre til inn til sentrumskjernen. På den siden av broen finner du også utdanningsinstitusjoner som BI og flere av UIBs fakulteter. I tillegg er det sykkelavstand til både HVL på Kronstad og Haukeland sykehus.

Bare noen få minutters gange fra leiligheten ligger nærbutikken Spar Karensfryd. I nærliggende Damsgårdsveien finner du også Rema, Kiwi, Pizzabakeren, Sumo Restaurant og Evo treningssenter, alle lett tilgjengelige til fots. En kort biltur tar deg til Laksevåg Senter, hvor du finner apotek, vinmonopol, sportsbutikker, kles- og skoforretninger, kafeer og to store dagligvarebutikker med et bredt utvalg.

Området har også et godt kollektivtilbud med hyppige avganger.

For turentusiasten er det kort vei til flere fine turområder og fjell. Rett bak leiligheten starter stien opp til Løvstakken, hvor du belønnes med en fantastisk utsikt på toppen. Løvstien, en flott løype for både turgåing og jogging, ligger også i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for:
- Nybygg, styre- og vaktmesterrom, datert 11.09.1980.
- Nybygg, boligblokk B, datert 31.05.1979.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan for Laksevåg/Årstad. Karensfryd - Frydenbø - Gyldenpris ikrafttrådt 22.01.1974 regulert til boliger, boligblokk og forretninger.

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er bebyggelse og anlegg - ytre fortettingssone 81,9% og grønnstruktur 18%.

Hensynssoner iht. kommuneplanen:
- Faresone: Luftkvalitet - gul sone 100%
- Gul støy: Vei støy - gul sone 49,4%

- Rød støy: Vei støy - rød sone, 1,2%

Eiendommen er underlagt kommunedelplanene Laksevåg. Strategisk planprogram for Laksevåg og Årstad. Kdp Puddefjorden-Damsgårdsundet. Formålet er boligområder og LNF-område.

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

Planer i nærheten av eiendommen:
Plan ID: 64090000
Plan navn: Kommunedelplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest
Saksnummer: 202220459
Saken gjelder kollektivsystemet mellom Bergen sentrum og Bergen vest. Vedtatt kommunedelplan anbefaler et helhetlig og overordnet kollektivsystem med både buss og bybane. Det skal bidra til attraktiv byutvikling, kollektivreiser, redusere behovet for personbiltransport i Bergen vest og bidra til tilfredsstillende framkommelighet og kapasitet i sentrum. Planen vil ikke ha noe direkte innvirkning på leiligheten.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/156/105:
28.04.1977 - Dokumentnr: 9285 - Erklæring/avtale
BEST. OM OVERDRAGELSE
Overført fra: Knr:4601 Gnr:156 Bnr:103
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

28.06.1979 - Dokumentnr: 990033 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:156 Bnr:103

14.06.1982 - Dokumentnr: 13164 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
ET GRUNNSTYKKE FRADELT FRA GNR. 157, BNR. 156

17.04.2008 - Dokumentnr: 309603 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:156 Bnr:112

01.01.2020 - Dokumentnr: 1066559 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:156 Bnr:105

14.09.1979 - Dokumentnr: 20743 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:156 Bnr:106 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:156 Bnr:106 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:156 Bnr:106 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:156 Bnr:106 Snr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at leiligheten har annet inventar enn det som vises på bildene, da disse ble tatt i fjor. Derfor kan leiligheten fremstå noe annerledes på visning.

Borettslaget er i prosess med å starte rehabilitering/oppgradering av bygningsmassen. Vedlagt salgsoppgaven følger skisser over mulige alternativer og kostnadsrammene som medfører.

På generalforsamlingen 18. juni 2024 ble rehabiliteringspakke 1 vedtatt som består av grunnpakken og pakke 1.
Grunnpakken inneholder følgende rehabiliteringstiltak:
- 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 blokk E.
- Etterisolering av gulv mot garasje.
- Utskifting av garasjefronter.

Pakke 1 inneholder følgende:
Varmepumpe med ENOVA- støtte noe som skal føre til at boligene vil får energiklasse A.
Dette er en fellesinstallasjon for borettslaget (og ikke varmepumpe til hver enkelt leilighet) som vil benyttes til oppvarming av varmtvann og til oppvarming av leilighetene via viftekonvektor som blir installert i den enkelte boenhet. 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.

I henhold til oppsatt budsjett vil vedtatt rehabilitering føre til at ny fellesgjeld for leiligheten blir ca. kr 845 975 og felleskostnadene øker med kr 3 854 pr mnd. Felleskostnadene vil øke gradvis. Summen er basert på estimat, og vil bli justert når endelige tall foreligger.

Informasjon om rehabiliteringen kan sees her:
https://drive.google.com/file/d/17aoGF5nTWnvlpke2Un-drhu7zM_Jba1c/view?usp=sharing

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

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

andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,70% av salgssum
Grunnpakke leilighet kr. 10 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar pr stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 8 285,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 113 075,- 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. 3 625,-.

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 18. mars 2025

Ansvarlig megler

Mads Wickmann, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99319551

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Frydenbølien 6

Frydenbølien 6

Nabolaget Øvre Damsgård - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Studenter
- Familier med barn

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.)	**9 min**
403 elever, 27 klasser	0.7 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.)	**16 min**
296 elever, 20 klasser	1.5 km
St Paul skole (1-10 kl.)	**17 min**
322 elever, 27 klasser	1.5 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)	**21 min**
394 elever, 21 klasser	1.7 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)	**7 min**
581 elever, 44 klasser	3.1 km
Bergen Private Gymnas	**21 min**
Metis privatistskole	**21 min**
410 elever	1.8 km

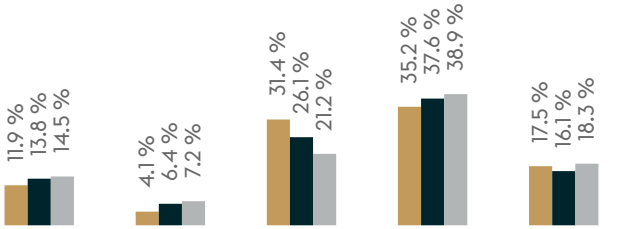
Offentlig transport

Frydenbølien	**3 min**
Linje 10, 85	0.3 km
Nygård	**21 min**
Linje 1	1.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen	**8 min**
Linje F4, L4, R40	3.9 km
Bergen Flesland	**19 min**

Barnehager

Gyldenpris barnehage (0-5 år)	**7 min**
97 barn	0.6 km
Den Internasjonale barnehagen ...	**11 min**
30 barn	0.9 km
Damsgårdssundet barnehage (1-3...	**11 min**
7 barn	0.9 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 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

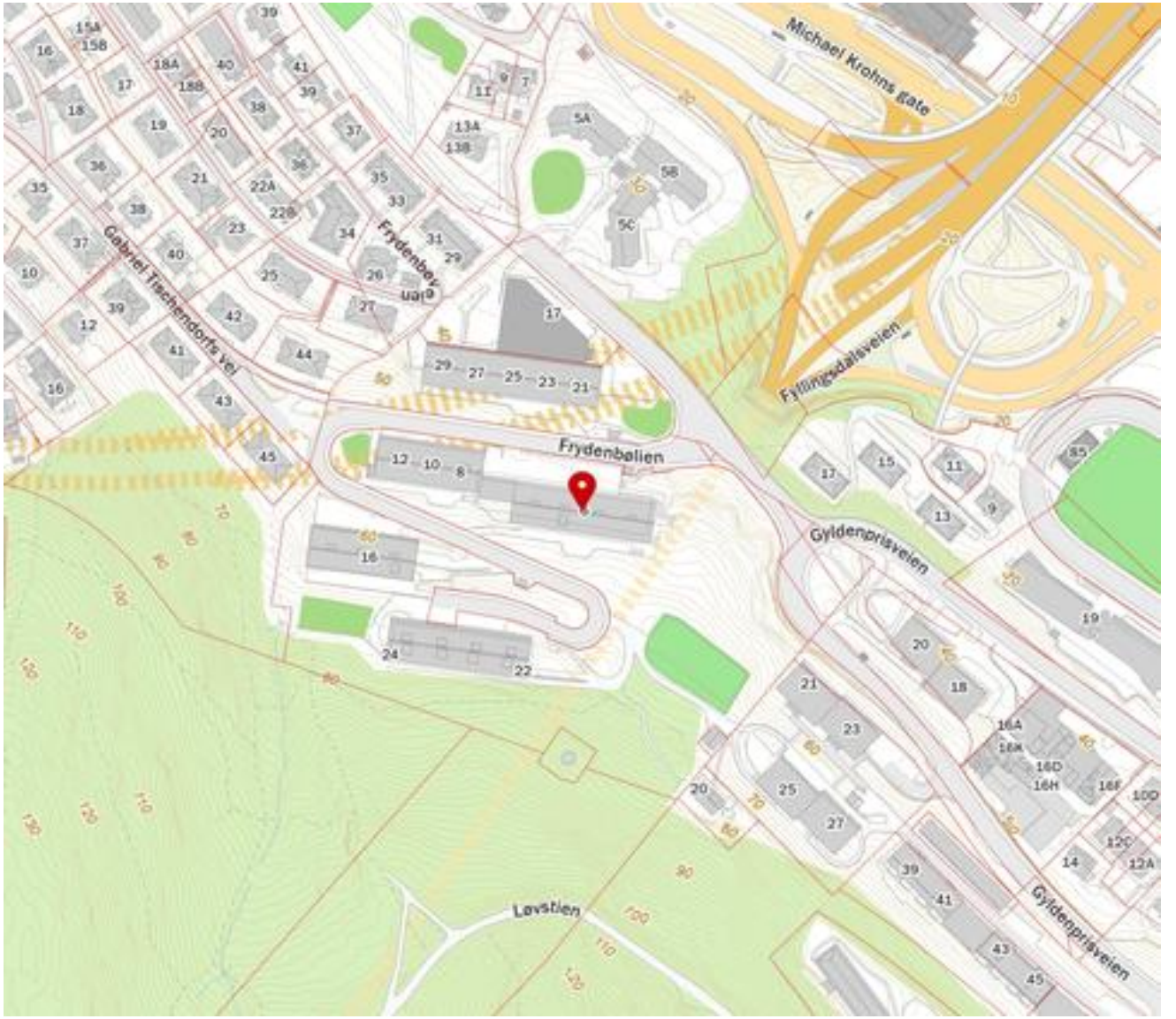
Sport

Munsterbekken ballplass	4 min
Gyldenpris kunstgress	6 min
Feel24 Lien (høst 2024)	6 min
SATS Damsgård	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

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 6
5056 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1978
BRA: 50 m^2
BRA-i: 50 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	5	1	0

Supertakst
GNR: 156 BNR: 105 ANR: 101
Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS
thomas@froyentakst.no
40099909
Frydenbølien 6
5056 Bergen

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers 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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/20271

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Registrert høydeforskjell på 45mm på soverom og 30mm i stue.
TG 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

For å utbedre forholdet må det påregnes avretting av gulvet. Dette innbefatter demontering av laminat og påføring av flytmasser før laminat remonteres. Før arbeidet starter må det utføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang avviket og utbedringsmetode.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG 2 settes pga manglende direkte utkast fra avtrekksvifte (referanse her er NS 3600).

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Elektrisk

Oppsummering

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 elitilsyn) 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.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold:
15mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)

Ellers normal brukssltasje.

Anbefalte tiltak overflater

Grunnet alder anbefales det bruk av dusjkabinett for mindre belastning av fritt vann på gulv- og veggflater.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Grunnet alder anbefales det bruk av dusjkabinett for mindre belastning av fritt vann på gulv- og veggflater.
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
TG 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
1.7.2024	**12.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Anne-Lisbeth Øxenbjerg** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

FRØYENTAKST



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 6, 5056 Bergen**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	156	Bruksnr:	105	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	101	Leilighetsnr:			

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

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

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malt betong.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming med varmekabler på bad.

VENTILASJON
Sentralt avtrekk/naturlig ventilasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2014	Ny kjøkkeninnredning (Kilde: Eldre prospekt)	Nei

2005	Oppgradert bad samt lagt inn «rør i rør» vannforsyning (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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	50	50	0	0	0
Totalt m²	**50**	**50**	**0**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	50	48	2	- Entré: 3,8 m² - Bad: 4,7 m² - Stue/kjøkken: 26,4 m² - Soverom: 11,1 m² Takhøyde stue: 2,43m 2,0 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Bod: 2,1 m²
Totalt m²	**50**	**48**	**2**		

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 garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

Disponerer 2stk boder i kjeller på hhv 3,6 m² og 4,8 m².

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Entrédør med brannklasse B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ukjent alder på vinduer.	
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 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-3

Registrert høydeforskjell på 45mm på soverom og 30mm i stue.
TG 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å utbedre forholdet må det påregnes avretting av gulvet. Dette innbefatter demontering av laminat og påføring av flytmasser før laminat remonteres. Før arbeidet starter må det utføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang avviket og utbedringsmetode.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med underlimt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Stekeovn
- Mikrobølgeovn

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

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk — TG-2

TG 2 settes pga manglende direkte utkast fra avtrekksvifte (referanse her er NS 3600).

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.4 Lovlighet

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

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Kun innvendige og synlig avløpsrør i leiligheten er kontrollert.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
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.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ikke opplyst om endringer. Det vites ikke hva som evt er utført i regi av tidligere eiere.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk — TG-2

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 eiltilsyn) 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.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Sentral avtrekk.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredsstiller krav til datidens standard.	

6.9 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
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: 15mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2) Ellers normal bruksslitasje.	
Anbefalte tiltak overflater	
Grunnet alder anbefales det bruk av dusjkabinett for mindre belastning av fritt vann på gulv- og veggflater.	

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?	Nei
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. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Grunnet alder anbefales det bruk av dusjkabinett for mindre belastning av fritt vann på gulv- og veggflater. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Gulvmontert toalett - Benkeskap med servant - Opplegg for vaskemaskin - Dusjdører i glass	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Noe krakelering i servant (kosmetisk). Ellers normal bruksslitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på 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 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.11 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.12 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Øxenbjerg, Anne-Lisbeth	9578-5993-4-1745578	2025-03-14 10:53:49

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
14. mar. 2025

Oppdragsnummer
19-0103/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frydenbølien 6, 5056 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Anne-Lisbeth Øxenbjerg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. oktober 2024

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?
Nei

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: En veggflis på badet har en hårfin linje/sprekk. Forrige eier har ikke skrevet om dette i sitt egenerklæringsskjema, men den var der ved innflytting. Det er en stikkontakt høyt på veggen som ikke fungerer. Dette har heller ikke forrige eier opplyst om. Det er to andre fungerende stikkontakter på badet, og den som ikke fungerer har det ikke vært behov for.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Ja

Beskriv: Vedtatt rehabilitering av borettslaget.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ja, det er vedtatt rehabilitering av borettslaget.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0103/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Øxenbjerg, Anne-Lisbeth	**2025-03-14**

Identifikasjon

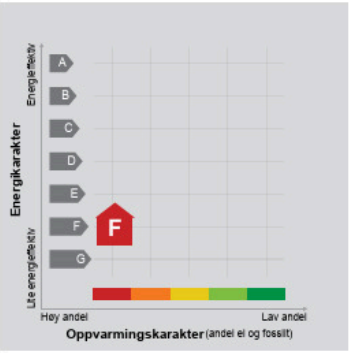
bankID Øxenbjerg, Anne-Lisbeth

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Frydenbøllen 6
Postnummer	5056
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	156
Bruksnummer	105
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139729331
Bruksenhetsnummer	H0408
Merkenummer	Energiattest-2024-6118
Dato	08.08.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere automatikk på utebelysning
- Redusér innetemperaturen
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Frydenbølien 6
Postnummer: 5056
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0408
Dato: 08.08.2024 11:51:18
Energimerkenummer: Energiattest-2024-6118

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 156
Bruksnummer: 105
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139729331

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: 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.

Opplysninger fra

Forretningsfører

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.

HUSORDENSREGLER

for

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

1. Alminnelige ordensregler

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

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

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

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

2. Bruk av fellesrom

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Bruk av leiligheten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Overdragelse (salg) og fremleie av leilighet

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

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

Til andelseiere i
Münsterbekken Borettslag

INNKALLELSE TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Münsterbekken Borettslag avholdes tirsdag 9. april 2024 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 2023**
3. **Fastsettelse av godtgjørelse til styre og valgkomite**
   Styret foreslås at honorarene fortsatt reguleres i henhold til stigningen i konsumprisindeksen (KPI) fra forrige regulering (4,5 %). Nye satser blir:

Styret:		Valgkomité:	
Leder	kr 102 051	Leder	kr 1 798
Nestleder	kr 40 592	Medlem	kr 1 199
Medlem	kr 23 521		
Varamedlem	kr 1 098 per møte		

4. **Forslag fra Eivind Trengereid om parkering**
   Se saksvedlegg.
5. **Valg**
   Det vises til vedlagte innstilling fra valgkomiteen.

Bergen, 21. mars 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 ordinær generalforsamling i Münsterbekken Borettslag tirsdag 9. april 2024.

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

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

Buypass Signing
Einar Langlo
2024-01-30
BankID Signing
Elin Monstad
2024-01-30
BankID Signing
Peter Alexander Pettersen
2024-01-30
BankID Signing
Therese N. Mokkelbost
2024-01-30
BankID Signing
Bjørn-Petter Sunde
2024-01-30
BankID Signing
Aleksander Sandvik
2024-01-31

ÅRSREGNSKAP 2023

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		2023	2022
Leieinntekter		15 158 508	14 596 272
Annen driftsinntekt		186 803	96 250
Sum driftsinntekter		15 345 311	14 692 522
Vedlikehold	2	4 634 237	2 897 002
Regnskaps- og forretningsførsel	3	364 875	350 175
Styrehonorarer	3	220 639	221 958
Forsikringspremie		526 917	518 868
Kommunale avgifter		3 440 961	3 269 101
Lønnskostnad	3	705 699	787 432
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	20 000
Annen driftskostnad	3	4 364 117	4 637 071
Sum driftskostnader		14 257 445	12 701 607
Driftsresultat		1 087 866	1 990 915
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		11 800	4 556
Annen finansinntekt		51 848	49 465
Annen rentekostnad		1 128 820	622 674
Resultat av finansposter		-1 065 172	-568 652
Resultat før skattekostnad		22 694	1 422 262
Resultat		22 694	1 422 262
Årsresultat		22 694	1 422 262
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		22 694	1 422 262
Sum overføringer	4	22 694	1 422 262

BALANSE

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

EIENDELER		2023	2022
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		69 590	52 676
Andre kortsiktige fordringer		607 962	793 099
Sum fordringer		677 552	845 775
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	622 700	1 906 079
Sum omløpsmidler	8	1 300 253	2 751 854
Sum eiendeler		64 979 338	66 430 939

BALANSE

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

EGENKAPITAL OG GJELD		2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital 273 á 400		109 200	109 200
Sum innskutt egenkapital		109 200	109 200
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		26 971 266	26 948 572
Sum opptjent egenkapital		26 971 266	26 948 572
Sum egenkapital	4	27 080 466	27 057 772
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	6	14 092 321	14 092 321
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 9	22 597 500	24 562 500
Sum annen langsiktig gjeld		36 689 821	38 654 821
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		753 318	305 896
Skyldig offentlige avgifter		45 811	47 381
Annen kortsiktig gjeld		409 922	365 069
Sum kortsiktig gjeld	8	1 209 050	718 346
Sum gjeld		37 898 871	39 373 167
Sum egenkapital og gjeld		64 979 338	66 430 939

Bergen, 30.01.2024

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

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 2 Spesifikasjon av vedlikehold

Kepla AS m/underleverandører (rehab.)	2 751 200,79
Arseth Elektro AS	706 221,25
Låssenteret AS	305 252,87
Scan Heis AS	255 779,00
Ø.Antonsen AS	152 417,53
Glassbjerget AS	113 222,00
Skadedyrservice AS	54 562,50
Optimera AS	48 418,00
Bergen Boligkontroll AS	42 064,51
Windsor Door A/S	29 567,14
Atra AS	26 112,50
Yrimaleren AS	25 516,88
Ref. andelseiere bytte av sluk	24 900,00
Cytox AS	17 517,50
Skadealliansen Bergen AS	15 198,21
Høva Elektro AS	13 735,00
Everlite AS	12 562,50
Drengenes Tak og Blikk AS	11 097,50
Biltema Norge AS	7 737,30
Egenandel forsikring	6 553,00
Felleskjøpet Agri SA	5 258,00
Teknisk Industrivern AS	4 178,75
Ramirent AS	2 234,95
Ragn Sells AS	1 911,90
Clas Ohlson AS	529,00
Div. utlegg styret	488,35
	4 634 236,93

Note 3 Lønnskostnad, godtgjørelser m.m.

Godtgjørelse til styret	220 639
Forretningsførsel	290 219
Regnskapshonorar	74 656
Revisjonshonorar	23 813
Lønn	578 800
Dugnad	2 800
Arbeidsgiveravgift	104 756

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. 31.12.2022	109 200	26 948 572	27 057 772
Årets resultat		22 694	22 694
Pr. 31.12.2023	109 200	26 971 266	27 080 466

Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	63 679 085		63 679 085
= Anskaffelseskost 31.12.23	63 679 085		63 679 085
= Bokført verdi 31.12.23	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. 31.12.2023:	22 597 500
Bokført verdi pantsikret borettsinnskudd pr. 31.12.2023:	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:	2015
Kreditor:	Nordea
Rente:	5,42 %
Nedbetalt:	2035

Nibor-lån med løpetid på tre år men avdragsprofil som serielån frem til 2035 med kr 1 965 000 per år.

Opprinnelig lån	39 300 000
Gjeld pr 01.01.2023	24 562 500
Årets avdrag	-1 965 000
Gjeld pr 31.12.2023	22 597 500

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. 01.01.2023	2 033 508
Årets resultat	22 694
Avdrag lån	-1 965 000
Disponible midler pr. 31.12.2023	91 202

Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	1 300 253
Kortsiktig gjeld	-1 209 050
	91 202

Note 9 Fellesgjeld

Andel fellesgjeld for leilighetene er fra kr 46 646 til kr 105 451 og har lik fordeling etter fordelingsnøkkelen.

Det er ikke beregnet økning av avdrag på fellesgjelden i h.t. nedbetalingsplan, og således heller ingen økning av felleskostnadene som følge av dette.

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

		2023	2022
Leieinntekter			
3600	Leieinntekter andeler	-15 158 508,00	-14 596 272,00
		-15 158 508,00	-14 596 272,00
Annen driftsinntekt			
3601	Leieinntekter møterom	-11 800,00	-5 500,00
3625	Postkasseskilt	-4 600,00	-4 200,00
3800	Vinning avgang driftsmidler (ordinær)	0,00	-50 000,00
3900	Andre driftsrelaterte inntekter	-170 402,50	-36 550,00
		-186 802,50	-96 250,00
Vedlikehold			
6600	Vedlikehold bygninger	4 348 890,79	2 351 648,59
6610	Vedlikehold heis	255 779,00	430 260,25
6611	Vedlikehold garasje	29 567,14	115 093,08
		4 634 236,93	2 897 001,92
Regnskaps- og forretningsførsel			
6705	Forretningsførsel	290 218,75	280 675,00
6706	Regnskapshonorar	74 656,00	69 500,00
		364 874,75	350 175,00
Styrehonorarer			
5330	Styrehonorarer	220 639,00	221 958,00
		220 639,00	221 958,00
Forsikringspremie			
7500	Forsikringspremier	526 917,00	518 867,98
		526 917,00	518 867,98
Kommunale avgifter			
7750	Kommunale avgifter	3 440 960,84	3 269 100,97
		3 440 960,84	3 269 100,97
Lønnskostnad			
5000	Lønn	578 799,65	567 286,95
5010	Dugnad	2 800,00	9 600,00
5092	Feriepenger	69 501,95	68 437,26
5400	Arbeidsgiveravgift	104 756,35	114 885,92
5405	Arbeidsgiveravgift av feriepenger	9 799,79	9 649,65
5800	Tilbakebet. refusjon av sykepenger	-72 228,00	0,00
5920	Yrkesskadeforsikring	0,00	1 897,00
5950	Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	12 269,68	15 675,17
		705 699,42	787 431,95
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
6011	Avskr. transportmidler	0,00	20 000,00
		0,00	20 000,00

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

		2023	2022
Annen driftskostnad			
6341	Strøm	1 709 752,09	2 040 364,47
6360	Renhold	449 223,19	439 094,80
6440	Leie av transportmidler	205 175,00	6 244,00
6553	Kabel-TV/bredbånd	1 374 571,00	1 277 783,50
6571	Arbeidsklær, ikke opplysningspliktig	2 100,00	4 133,00
6620	Gartnerarbeid	297 180,88	324 658,64
6701	Revisjonshonorar	30 938,00	23 626,00
6795	Annen fremmed tjeneste	0,00	206 250,00
6800	Kontorrekvisita	11 363,13	5 153,35
6890	Andre kostnader	105 130,60	84 671,86
6900	Telefon	6 598,98	6 663,46
6907	Datakommunikasjon	11 791,24	10 012,00
6940	Porto	8 651,00	8 411,00
7000	Drivstoff transportmiddel	32 413,80	36 372,07
7020	Vedlikehold transportmidler	56 797,00	98 781,94
7040	Forsikring/avgift kjøretøyer	0,00	4 241,68
7090	Annen kostnad transportmiddel	28 981,32	26 976,20
7600	Patent-/lisenskostnader og royalties	15 843,75	17 355,00
7770	Bankomkostninger	17 605,60	16 243,50
7798	Andre driftskostnader	0,00	35,00
		4 364 116,58	4 637 071,47
Annen renteinntekt			
8051	Renter av bankinnskudd	-6 466,52	-3 434,36
8055	Renteinntekt kundefordringer	-5 333,59	-1 121,81
		-11 800,11	-4 556,17
Annen finansinntekt			
8079	Andre finansinntekter	-51 848,00	-49 465,00
		-51 848,00	-49 465,00
Annen rentekostnad			
8152	Rentekostnader	1 121 096,90	612 538,82
8154	Renter/provisjon kassekreditt	7 723,44	10 000,02
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	0,00	134,80
		1 128 820,34	622 673,64
Avsatt til annen egenkapital			
8960	Avsatt til annen egenkapital	22 693,75	1 422 262,24
		22 693,75	1 422 262,24

BALANSE - SPESIFIKASJON

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

		2023	2022
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	69 590,00	52 676,00
		69 590,00	52 676,00
Andre kortsiktige fordringer			
1397	Forskuddsleasing	76 000,00	95 000,00
1572	Forskudd til ansatte	0,00	9 999,99
1579	Andre kort. fordringer	92 877,89	0,00
1743	Forskuddsbetalt forsikring	421 836,75	357 009,75
1744	Forskuddsbetalt leasing	17 247,50	0,00
1749	Andre forskuddsbetalte driftskostnader	0,00	331 089,00
		607 962,14	793 098,74
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1398	Mellomregning skattetrekk	20 173,00	21 829,00
1920	Bank 6501.05.11903	598 431,54	1 884 250,46
1921	Bank 6501.09.54236	4 095,89	0,00
		622 700,43	1 906 079,46
Andelskapital 273 á 400			
2000	Andelskapital	-109 200,00	-109 200,00
		-109 200,00	-109 200,00
Annen egenkapital			
2050	Annen egenkapital	-26 971 266,18	-26 948 572,43
		-26 971 266,18	-26 948 572,43
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	-22 597 500,00	-24 562 500,00
		-22 597 500,00	-24 562 500,00
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-753 317,63	-305 895,90
		-753 317,63	-305 895,90
Skyldig offentlige avgifter			
2600	Skattetrekk	-20 173,00	-21 829,00

BALANSE - SPESIFIKASJON

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

		2023	2022
2770	Skyldig arbeidsgiveravgift	-15 838,00	-15 902,00
2785	Påløpt arbeidsgiveravgift feriepenger	-9 800,08	-9 649,94
		-45 811,08	-47 380,94
	Annen kortsiktig gjeld		
2900	Forskudd fra kunder	-207 737,00	-181 497,00
2940	Skyldige feriepenger	-69 501,95	-68 437,26
2950	Påløpne rentekostnader	-108 869,73	-93 446,67
2982	Avsetning revisjonshonorar	-23 813,00	-21 688,00
		-409 921,68	-365 068,93

RSM

Til generalforsamlingen i Münsterbekken Borettslag

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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Münsterbekken Borettslag som viser et overskudd på NOK 22 694. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

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.

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, 16. februar 2024
RSM Norge AS

Rune Nesheim
statsautorisert revisor

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av [illegible] of Den norske Revisorforening.

LIKVIDITETSBUDSJETT
2024

Münsterbekken Borettslag

INNBETALINGER	
Leieinntekter - leilighet	14 401 596
Leieinntekter - garasje	128 400
Leieinntekter - dugnad	49 140
Leieinntekter - TV/internett	1 022 112
Andre inntekter	50 000
Debitorer	162 467
Sum innbetalinger	**15 813 715**

UTBETALINGER	
Vedlikehold	2 000 000
Gartnerarbeid	300 000
Lønnskostnader *	810 000
Honorar styre, valgkomite	235 000
Strøm	1 850 000
Renhold	470 000
Kabel-TV/bredbånd	1 050 000
Revisjon	25 000
Regnskaps- og forretningsførsel	380 000
Forsikring	610 000
Kommunale avgifter	3 600 000
Andre kostnader	300 000
Lån (renter og avdrag)	3 165 000
Kreditorer	961 054
Sum utbetalinger	**15 756 054**

Likviditetsbeholdning pr. 01.01.2024	602 527
Likviditetsendring	57 661
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.2024	**660 188**

Foreslått leieregulering	0 %	0

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

30.01.2024

Forslag fra Eivind Trengereid om parkering

Mitt forslag er at beboere uten parkeringsplass, vil få en fast beboerparkering, og 1 gjesteparkeringsplass 72 timer.

Og beboere med garasjeplass, får 2 gjesteparkeringer slik som det har vært før.

Tidligere har det vært problem med for mange biler utenfor, ettersom alle beboere har hatt mulig til evig gjesteparkerings tid, og har leid disse ut i tilfeller.

Dersom det bare er oss uten garasjeplass som har fast parkering ute, er dette et mye mindre sannsynlig problem.

Mvh
Eivind Trengereid
Frydenbølien 6

Styret har behandlet denne saken, og styret stiller seg imot dette forslaget.

Innstilling til generalforsamling i Münsterbekken borettslag 9. april 2024,

valg av styremedlemmer, vara representanter

og valgkomite for 2025

Komiteens medlemmer:

Kristin Linde, blokk A

Geir Berentsen, blokk B

Kristina Caldwell, blokk C

Dato: 20.03.2024

Innledning til innstilling:

Borettslaget står nå i en større rehabiliteringsprosess. Det er tale om mange beslutninger i tiden fremover som vil få stor betydning for beboerne.

For å ivareta trivsel, sikre effektiv arbeidsflyt og nødvendig fremdrift i prosjektene, er styret avhengig av tillit fra beboerne.

Valgkomiteen har fått mange innspill fra beboerne i forbindelse med innstillingsarbeidet.

Mange opplever at informasjonen fra styret om pågående prosesser ikke er tilfredsstillende.

Det er også kommet inn flere innspill knyttet til at alle blokkene bør være representert i styret. Dagens styre representerer 2 blokker.

Flere stiller også spørsmål ved om styret i god nok grad representerer bredden av beboerne i borettslaget.

Det er også kommet inn positive innspill, så det er ikke et svart hvitt bilde. Det er imidlertid viktig med åpenhet rundt utfordringer. Innspillene som er kommet i forbindelse med innstillingsarbeidet er derfor inntatt her. Det er vanskelig for styret å gjøre noe bedre dersom de ikke gjøres kjent med beboernes ønsker/behov. Valgkomiteen vil fremheve at alle har et ansvar for å spille hverandre gode, herunder gi direkte og konstruktive tilbakemeldinger.

Kriterier innstillingen bygger på:

- Det skal etterstrebes at alle blokken er representert i styret
- Styret bør, så langt mulig, representerer bredden av beboere
  - Herunder ulik sivil status/livsfaser, alder, kjønn
- Kompetanse
  - Det bør etterstrebes at styret samlet innehar nødvendig kompetanse, ledelse, økonomi, kommunikasjon, anskaffelser mm.
- Kontinuitet i styret er viktig. Kriteriene over må derfor avstemmes mot det.

Alle som har meldt sin interesse, eller er foreslått av andre, ble bedt om å svare på hvilken motivasjon de har for å søke styreverv og hvilken kompetanse de mener de vil kunne bidra med.

Tre plasser i styret og fem varerepresentanter er på valg.

Innstilling for valg av styremedlemmer og vara:

Valgkomiteen har ikke nødvendigvis all informasjon. Vi ønsker en åpen og gjennomsiktig prosess, slik at beboerne settes i stand til å komme med konstruktive innspill/kritikk under generalforsamlingen.

Samtlige interessenter, eller innmeldte kandidater, er derfor inntatt i innstillingen enten de er innstilt eller ikke.

Vi har gjettet på alder, og sier derfor på forhånd unnskyld dersom vi har bommet grovt.

Innstilling styremedlemmer				
Navn	**Blokk**	**Kompetanse**	**Styremedlem**	**Valgkommiteens kommentarer**
Elin Monstad	E	Nestleder i styret. Ønsker gjenvalg. Styre og organisasjonserfaring. Ønsker å bidra til at det er et godt sted å bo for alle lenge. Fokus på fellesskap.		Ikke innstilt. To fra E blokken. Anslår alder på ca 40 år. De fleste i styret er ca 40 år. Tatt ut for å skape større bredde i alder og representasjon av blokker.
Therese N. Mokkelbost	E	Styremedlem. Ønsker gjenvalg. Erfaring fra styreverv og borettslaget vårt. Opplever det meningsfullt å bidra til fellesskapet.	INNSTILT	Noe høyere alder (Ca 50 år) en styret generelt. Hensyn til kontinuitet. Derfor innstilt.

Peter Alexander Pettersen	A	Styremedlem. Ønsker gjenvalg. Befal i forsvaret. Lang erfaring fra styret. Erfaring fra styreverv i privat næringsliv og frivilling arbeid. Ønsker å bidra ifm kommende rehabiliteringsarbeidet.	INNSTILT	To i styret fra A blokken. Innstilt pga kompetanse og hensynet til kontinuiet. Fremstår å være godt inne i rehabiliteringsprosessene og ser ut til å være den eneste i styret med reell ledererfaring ut fra den informasjonen valgkomiteen kjenner til.
Katrine Bratteberg	C	Jurist. Lang erfaring fra hovedstyret i juristforbundet. God kompetanse på prosess. Opptatt av god informasjonsflyt og at fellesskapets interesse går foran personlig interesse.	INNSTILT	Ingen fra C blokken representert i styret. Jurist med kompetanse innen prosess og informasjonsflyt. Alder nær 60. Innstilt pga kompetanse, blokk representasjon og spredning i alder.
Hilde Haraldsen	E	Professor. Erfaring som nestleder og styrekoordinator ved Griegakademiet. Opptatt av fellesskapet og ta vare på stedet hun bor.		God kompetanse. Kjenner ikke alder og E blokken er alt representert. Derfor ikke innstilt.
Berit Ørnehaug	C	Bachelor i ledelse/økonomi. Erfaring fra styrearbeid fra Handelshøyskolen og BI. Opptatt av god økonomistyring, vedlikehold, trivsel og god informasjonsflyt.		God kompetanse. Ingen pensjonister representert i styret til tross for at ca 1/3 av beboerne er det. Innstilles likevel ikke idet C blokken alt er representert, hvor den foreslåttes kompetanse er gitt forrang.
Kristina Caldwell	*C*	*Jurist. Seksjonsleder, politiet. 13 års erfaring med ledelse/endringsledelse, privat og offentlig sektor. Erfaring fra styrearbeid i politijuristene. Opptatt av struktur, god informasjonsflyt og ryddige prosesser.*		*Kandidaten sitter i valgkomiteen. Hensynet til ryddige prosesser vektes tyngst og kandidaten er av den grunn enstemmig ikke innstilt.*
Innstilling vara				
Randi Horstad	B	Er vara nå. Ønsker gjenvalg. Eiendomsmegler. Synes det er interessant å bidra og se hvordan styret fungerer.	INNSTILT	Representerer B blokken. Innstilles av hensyn til kontinuitet.

Edvard Målsnes	E	Er vara nå. Ønsker gjenvalg. Bachelor og master økonomi/ledelse, sertifisering i prosjektledelse. Opplever det interessant i bidra i styrearbeidet.	INNSTILT	Representerer E blokken. Innstilles av hensyn til kontinuitet og kompetanse.
Katrine Bratteberg	C	Se info over.		Er innstilt som styremedlem og innstilles derfor ikke som vara.
Liv Farestveit	C	Jurist, Skatteetaten. Opptatt av at alle blokker bør være representert og god informasjonsflyt.		God kompetanse. C blokken er representert og hensynet til alder ble gitt forrang. Innstilles derfor ikke.
Berit Ørnehaug	C	Se info over.	INNSTILT	God kompetanse, representerer C blokken og er eneste representant for pensjonister.
Berent Lunde	B	Statoil og universitetet		Er ikke kontaktet. Komiteen hadde kort tidsfrist og B blokken er alt representert i innstillingen.
Andre Flo	B			Er ikke kontaktet. Komiteen hadde kort tidsfrist og B blokken er alt representert i innstillingen.
Kim Andre Mæland	E	Byggingeniør	INNSTILT	På grunn av kompetanse og alder. Han representerer den yngste delen av beboerne da han er 32 år.
Per Ludvig Vie	D			Ikke kontaktet idet valgkomiteen ikke fant telefonnummer til han. Knapp tid tillot ikke personlig oppsøking.
Arne Korneliussen	A	Pensjonist, jobbet tidligere i brannvesenet.		Forsøkt kontaktet, oppnådde ikke kontakt.
Hilde Haraldsen	E	Se info over.	INNSTILT	God kompetanse, representerer de relativt nyinnflyttede. Minus med tre fra E blokken.
Kristina Caldwell	*C*	*Se info over.*		*Innstilles ikke.*

Innstilling til valgkomitee for 2025:

Komiteen har ikke lyktes med å få fatt i kandidater til neste års valgkomite. Det anmodes om at det gjøres i Generalforsamlingen.

Det oppfordres avslutningsvis om at valgkomiteen til neste år tildeles oppdraget i god tid før generalforsamlingen (januar/februar) da innstillingsarbeidet er noe tidkrevende.

Årsrapport 2023 Münsterbekken Borettslag

Da er det gått ca et år siden sist og driften i borettslaget går etter forholdene greit.

Vi er nå inne i en tid med en del befaringer ifm planene om oppgradering av bygningsmassen vår, der vaktmester er en god del involvert. Mange bedrifter er på befaringer og runder i blokkene for å kunne levere en så detaljert beskrivelse og anbud som mulig.

Vaktmesters arbeidssituasjon er blitt en del mer administrativ den senere tid, både med tanke på planleggingen av oppgraderingen, her sammen med konsulentfirma Kepla, samt flere nyere poster, derunder det nye nøkkelsystemet vårt, digital informasjon ut til beboere via skjermer i oppgangene og vår nye nettside, www.munsterbekken.info.

Det har også vært en del arbeid med det nye varslingsanlegget fra SFTY, som alle nå etter hvert har fått montert i hver leilighet og i alle fellesarealene våre.

Vi har gått fra et ustabilt nett fra Telia og over til fiberløsning fra Telenor. Det har vært en del arbeid med strekking av fiberkabler, og det ser nå ut til å virke stabilt og fint.

Det er i tillegg en del arbeid med parkeringsløsningen til VestPark, nye postkasseskilt som borettslaget produserer selv, og oppdatering av ringeklokker og ringetablå. Blokk B(nr.6) og blokk D(nr.16) har fått nye dørtelefoner i hver leilighet, samt nytt ringetablå ved hovedinngang. Dette siden det gamle anlegget var defekt. Resterende adresser i borettslaget vil etter hvert også få montert nytt anlegg. Hoveddøren i inngang nr.16 var så slitt at den ikke kunne repareres lenger. Denne er nå byttet ut.

Når det gjelder det nye nøkkelsystemet fra iLoq så er det utført en service på dette. Svært få feil og mangler ble oppdaget. VI har fått en god rutine på det nye systemet, og beboere er flinke til å melde inn mistede nøkler, slik at vi kan avprogrammere de, og at de ikke vil kunne brukes av uvedkommende personer. Nye nøkler produseres fortløpende for de som måtte trenge ekstra eller ny nøkkel. Vaktmester har sammen med Låssenteret oversikt over aktiverte nøkler i borettslaget til enhver tid.

ScanHeis har utført de vanlige kontrollene på heisene i byggene våre. Her er også lite feil og mangler, særlig med tanke på alderen til heisene. Dette grunnet godt vedlikehold og service/kontroller. Vi har det siste året bare byttet en 20mm EL-avtrekkventil i heishuset i nr.24B. Utenfor samme heishus ble det avdekket noen hull i taket, som dessverre resulterte i lekkasje ned i underliggende leilighet. Skadene ble utbedret med hjelp av forsikring. Takene er blitt eldre og må utbedres her og der for å unngå flere liknende saker.

Festlokalet/møterommet i blokk-B er flittig i bruk, både til konfirmasjoner, møter og liknende. Det har vært arrangert julebord for beboerne i borettslagets regi, noe som ifølge deltakerne var en stor suksess, og vi ønsker å gjenta når året går mot slutten.

Det har vært mindre arbeider for rørleggerne i året som har gått. Sammen med vaktmester har de skiftet hovedvannfilter i alle bereder-rom i borettslaget, samt skiftet og/eller justert termostat-ventiler på sirkulasjonsledninger for varmtvann. Dette for at beboerne skal slippe å vente for lenge før varmtvannet kommer. Det er store strekk for vannet fra bereder-rom til en del leiligheter, og utbedringen er derfor meget strømbesparende for oss. Det har vært en del tilbakemeldinger om kloakklukt fra baderommet. Det skyldes underdimensjonert lufting innstøpt i konstruksjon og ført ut via tak. Når flere bruker avløp i f.eks WC, dusj eller vask, kan felles avløp/lufterør suge vannet ut av andres sluker o.l. Når dette skjer, vil vannlåsen miste sin funksjon og kloakklukt slipper igjennom. Dette er ikke farlig, men oppleves som ubehagelig. Beboere oppfordres til å alltid passe på at det er tilstrekkelig vann i sluket, både i dusj og ved vaskemaskin.

Vi har det siste året hatt hyppig besøk av taggere på flere av bygningene og murene våre. Bosshuset ved blokk-A har vi måtte male seks ganger siden i fjor vår. De umalte murene våre som også har fått gjennomgå, skal vi forsøke å pusse/høytrykkspyle i nær fremtid.

Vi er i god gang med montering av nødlys og retning/rømningslys i alle fellesarealene våre. Resterende arbeid med dette vil fortsette når bestilt materiell er ankommet borettslaget. Dette er en stor jobb som kommer til å gå igjennom sommerhalvåret.

Ellers så er de fleste oppgavene løst. Vi har vært igjennom en svært snørik vinter, der det har vært jobbet 12-16 timers dager for å holde borettslaget så snøfritt som mulig, da sammen med alle de andre oppgavene som ligger under vaktmesterens arbeid. Vaktmester forsøker å holde fortau og innganger snø/isfri før kl.07.00 på og frem til ca.kl.20.00 på kvelden. Det er også en god del helgearbeid rundt dette.

Vi jobber godt sammen med forretningsfører for å holde borettslaget så bra som mulig, og for at det skal være et trygt og flott borettslag å bo i.

Styret & Vaktmester

Overdragelser f.o.m. 01.05.2023

Münsterbekken Borettslag

a-s Eiendomsforvaltning

Antall overdragelser: 31

Overt.dato	Lfh.nr.	Gate/vei	Ny (l)eier	Forrige (l)eier	Rom	Areal	Pris
01.05.2023	172	Frydenbølien 16	Faraidon Ahadi	Sahel Ahadi	4 (5)	100,0	2 800 000,00
01.06.2023	218	Frydenbølien 24	Sander Meland	Karl T. Meland og Kjersti V. Meland	2	65,0	1 867 525,00
01.07.2023	109	Frydenbølien 6	Isabel Hawkins	Tobin J. Sletten og Martha Sletten	2	46,0	2 590 000,00
01.07.2023	143	Frydenbølien 8	Amund Røhnebæk Sørensen	Kjetil Sørensen og Hedvig Røhnebæk	4 (5)	95,0	
01.07.2023	150	Frydenbølien 10	Magnus Røhnebæk Sørensen	Waldemar Buvarp og Elenius Buvarp	4 (5)	95,0	3 790 000,00
01.07.2023	151	Frydenbølien 10	Stein-Harald Kjellevold	Hanne A. Mathiesen og Emilie A. Mathie	4 (5)	95,0	4 125 000,00
01.07.2023	178	Frydenbølien 16	Jonathan S. Sørheim	Karna Larsens dødsbo	4 (5)	100,0	3 550 000,00
01.07.2023	185	Frydenbølien 16	Ingrid Hansen	Emilie Nesmark og Martin L. Sevland	2	48,0	2 800 000,00
01.07.2023	229	Frydenbølien 22	Andrine Haugsbø	Thea Cecilie Lundevold	4 (5)	95,0	3 950 000,00
01.07.2023	246	Frydenbølien 22	Ragnar Bøe og Ruhui Ding	Tore Ivo Østensvik	4 (5)	92,0	3 800 000,00
01.08.2023	82	Frydenbølien 6	Tuva Drotningsvik og Jim K. Fløtre	Trine Skråmestø Eide	4 (5)	100,0	4 200 000,00
01.08.2023	105	Frydenbølien 6	Bernt Otto von Munchow	Simen R. Førde	2	48,0	2 570 000,00
01.08.2023	108	Frydenbølien 6	Hedda B. Holm	Inga Øygard Reksten	2	46,0	2 530 000,00
01.08.2023	249	Frydenbølien 24	Even Osdal	Asbjørn Sæther	4 (5)	92,0	3 630 000,00
01.09.2023	8	Frydenbølien 27	Ole-Gunnar T. Skjolddal	Erik Arnestad Mortensen	2	65,0	2 890 000,00
01.09.2023	74	Frydenbølien 6	André Flo	Jon Bjarne Strand	2	61,0	2 575 000,00
01.09.2023	134	Frydenbølien 12	Vilde Ellingsberg	Tommy Larsen	2	65,0	2 690 000,00
01.09.2023	180	Frydenbølien 16	Sofie E. L. Kempton	Matthias Gudmundsson	2	48,0	2 590 000,00
01.10.2023	61	Frydenbølien 6	Mathias Baug	Julie Ø. Næss og Torbjørn Gisleberg	2	58,0	2 550 000,00
01.10.2023	131	Frydenbølien 8	Martin Bergvin	Therese M. van Roosmalen	2	65,0	2 690 000,00
01.11.2023	57	Frydenbølien 6	Joar Svindland	Daniel Klakegg	2	58,0	2 675 000,00
01.11.2023	181	Frydenbølien 16	Tonje Katrin Strømø	Robert Handal	2	48,0	2 550 000,00

Overt.dato	Lfh.nr.	Gate/vei	Ny (l)eier	Forrige (l)eier	Rom	Areal	Pris
01.12.2023	184	Frydenbølien 16	Olga Knudsen	Gjertrud Knudsen	4 (5)	100,0	
01.01.2024	2	Frydenbølien 21	Kristian S. H. Stang	Pia M. Erdal Søfteland	2	65,0	2 550 000,00
01.01.2024	211	Frydenbølien 22	Luana C. Lourenco V. Gundersen	Joachim Helming	2	65,0	2 520 000,00
01.02.2024	84	Frydenbølien 6	Thomas Ødegård	Anita Johansen	2	48,0	1 950 000,00
01.03.2024	127	Frydenbølien 6	Mosa Hoseini	Lars Ottemo Gärtner	2	46,0	2 300 000,00
01.03.2024	245	Frydenbølien 22	Tobias Therkelsen	Ragnhild Breisnes Utkilen	4 (5)	95,0	3 750 000,00
01.03.2024	261	Frydenbølien 22	Katrine A. Sundt og Kim A. B. Meland	Eva L. G. Østensen og Pedro A. C. Alvar	4 (5)	95,0	4 070 000,00
01.04.2024	99	Frydenbølien 6	Richard P. H. Olsen og Wing J. Lam	Eivind Kolflaath	4 (5)	100,0	4 225 000,00
01.04.2024	228	Frydenbølien 22	Torunn Kojan Bøe	Aleksander Sandvik	4 (5)	92,0	3 770 000,00

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

Protokoll fra ordinær generalforsamling 9. april 2024

År 2024 den 9. april kl. 19.00 ble ordinær generalforsamling avholdt på Hotell Neptun, Valkendorfs gate 8.

1. Konstituering

Tilstede var 64 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 Therese N. Mokkelbost.

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

2. Regnskap for 2023

Regnskapet ble referert av forretningsføreren som også leste revisors beretning. Regnskapet ble deretter godkjent og fastsatt som borettslagets regnskap for 2023.

Forslag til likviditetsbudsjett for 2024 ble referert av forretningsfører og tatt til etterretning.

3. Godtgjørelse til styre og valgkomite

Styrets godtgjørelse for 2023 ble fastsatt til kr 102 051 til lederen, kr 40 592 til nestleder og kr 23 521 til hvert av de øvrige styremedlemmer. Varamedlemmenes godtgjørelse ble fastsatt til kr 1098 per møte.

Valgkomiteens godtgjørelse ble fastsatt til kr 1798 til leder og kr 1199 til medlemmene.

4. Forslag fra Eivind Trengereid om parkering

Forslaget falt mot fem stemmer.

5. Valg

Kristina Caldwell ledet valgene.

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

<u>Valg av styremedlemmer og varamedlemmer:</u>

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/6da90d24-7cef-4c63-a03e-34b15d2fa354
visma sign
www.vismasign.com

Peter Alexander Pettersen og Therese N. Mokkelbost ble gjenvalgt som styremedlemmer for to år. Som nytt styremedlem etter Elin Monsen ble valgt Katrine Bratteberg for to år.

Som varamedlemmer ble valgt Randi Horstad, Kim Andre Meland, Edvard Målsnes, Berit Ørnehaug og Oddvar Enge

Valg av valgkomite:

Edvard Målsnes, Cathrine Nordkvist og Julie Aga ble valgt til valgkomite.

Samtlige beslutninger unntatt under pkt. 4 og 5 var enstemmige.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 20.35.

Aleksander Sandvik

Therese N. Mokkelbost

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/6da90d24-7cef-4c63-a03e-34b15d2fa354
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
92eb359c-b36d-4193-aa0d-7b2a4af69d94 - 2024-04-10 12:14:05 UTC +03:00
BankID - bf507ebc-78c1-4aa0-8090-6835fdb10c04 - NO

Therese Nesse Mokkelbost
8ab9269b-8615-4d44-a90a-750abb0a5183 - 2024-04-10 13:16:13 UTC +03:00
BankID - f4d25a5d-0533-4ff3-b40d-7092d9658050 - 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/6da90d24-7cef-4c63-a03e-34b15d2fa354
visma sign
www.vismasign.com

Til andelseiere i
Münsterbekken Borettslag

Bergen, 6. juni 2024

Styret i Münsterbekken Borettslag

Vedlegg.

INNKALLELSE TIL GENERALFORSAMLING

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

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a. Registrering av tilstedeværende andelseiere og fullmakter
   b. Valg av møteleder og protokollvitner
   c. Godkjenning av innkallelse og dagsorden
2. **Rehabilitering av borettslaget**
   a. Valg av rehabiliteringspakke.
      - Det er utarbeidet fire alternative løsninger for rehabilitering av borettslaget (grunnpakke og pakke 1-3).
      - Det skal velges én pakke. Gyldig vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.
      - Styret foreslår at man begynner å stemme over pakke nr. 3. Dersom denne ikke oppnår 2/3 flertall, fortsetter man med pakke nr. 2, o.s.v. ned til grunnpakken.
      - Se vedlagte oversikter for sammendrag av rehabiliteringspakkene og hvor mye de ulike rehabiliteringspakkene er antatt å påvirke felleskostnadene. For detaljert oversikt over de ulike rehabiliteringspakkene og løsningene som er valgt, vises til tidligere distribuerte informasjonshefte som også kan leses her: https://drive.google.com/file/d/17aoGF5nTWnvIpke2Un-drhu7zM_Jba1c/view?usp=sharing
   b. Valg av tilleggspakker.
      - Dersom det foreligger gyldig vedtak under pkt. a, kan det velges én eller flere tilleggspakker 1-4 som fremgår av vedlagte sammendrag.
      - Valg av tilleggspakker vil påvirke låneopptak og felleskostnader utover det som fremgår av oversikten over hvor mye de ulike rehabiliteringspakkene er antatt å påvirke felleskostnadene.
      - Det stemmes over én pakke av gangen. Gyldig vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

FULLMAKT

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

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

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

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

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

REHABILITERINGSPAKKER – OVERSIKT, BUDSJETT OG LÅNERAMME

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

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

Antatt økning i felleskostnader basert på ulike rehabiliteringspakker i Münsterbekken Borettslag

				Grunnpk. MNOK 235	Annuitet Årlige avdrag (1. år): Årlige renter (1. år):	5,640 %	40 år 1 601 272 13 213 028		Pakke 1 MNOK 252	Annuitet Årlige avdrag (1. år): Årlige renter (1. år):	5,640 %	40 år 1 717 109 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 Årlige avdrag (1. år): Årlige renter (1. år):	5,540 %	40 år 2 553 251 20 156 816		Pakke 3 MNOK 389	Annuitet Årlige avdrag (1. år): Årlige renter (1. år):	5,540 %	40 år 2 721 136 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 / Elektronisk 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 14:28:25 UTC +03:00
BankID - 88b32db5-2a65-48e0-b28e-b1c0e2676e61 - NO

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

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

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

visma sign
www.vismasign.com

GENERELL INFORMASJON

i

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

1. Borettslaget

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

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

2. Meldinger om skader/feil meldes til

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

3. Adresser

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

Postadresse for alle blokkene er 5056 Bergen.

4. Borettslagets styre

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

Styremedlemmer og varamedlemmer velges av generalforsamlingen.

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

5. Husordensregler

Husordensregler vedtatt av borettslagets styre utleveres ved innflytting.

6. Forsikring

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

7. Låssystem

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

8. Renovasjon

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

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

9. Utvendig renhold – dugnad

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

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

10. Garasjeplasser

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

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

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

11. Bestilling av strøm

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

12. Boder

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

13. Overdragelse og bruksoverlating av leiligheten

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

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

14. Vinduer

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

Uriktig bruk medfører erstatningsansvar.

15. Kjøkkenventilator

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

16. TV og internett

Borettslaget har for tiden TV- og internettleveranse fra Telia.

Servicetelefon 21 54 54 54, adresse Kronstadparken.

17. Elektriske varmeovner

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

18. Ventilasjonsanlegget

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

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

19. Varmtvann

Leilighetene får varmt vann fra felles varmtvannsbereder.

20. Stoppekraner

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

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

21. Brannvarsling og brannslukningsutstyr

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

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

22. Dørtelefoner

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

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.



BEHOV FOR REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD AV BORETTSLAGETS BYGNINGSMASSE

TILSTANDSVURDERING AV BORETTSLAGET

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

Ved etterfølgende sider, oppsummeres noen av funnene fra tilstandsvurderingen.

TILSTANDSRAPPORT

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

PÅVIST BEHOV VED TILSTANDSVURDERING:

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

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

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

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



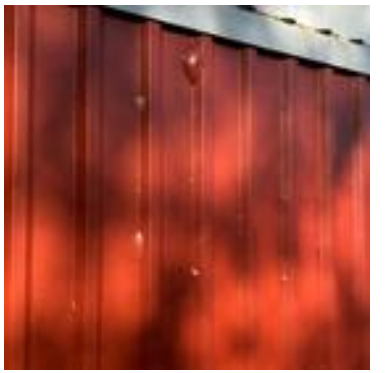
Lav gesims med mangelfull innfestning og utforming.

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

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.



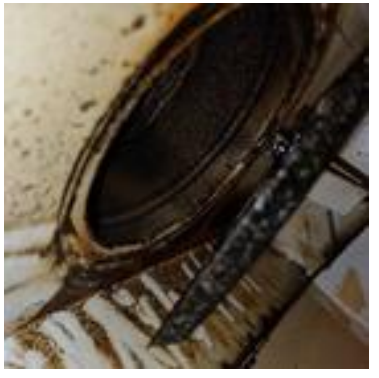
Løs utvendig gummipakning kan føre til vanninntrengning.



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

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

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.

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

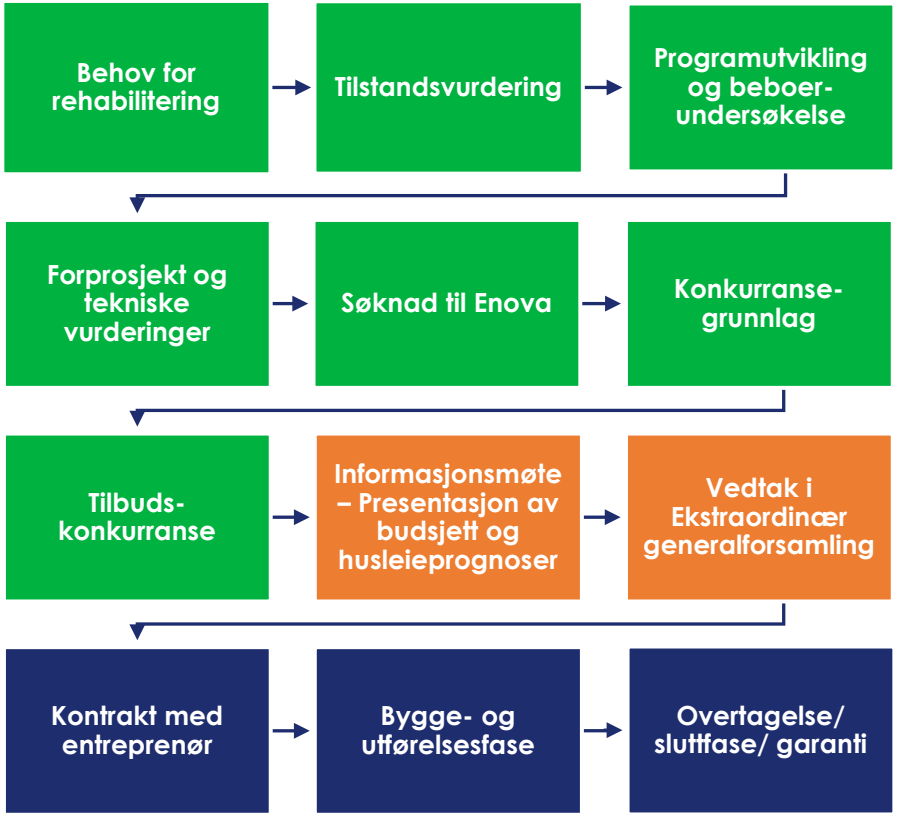
Rehabiliteringstiltak med borettslagets fasader vil medføre søknadsplikt til byggesak i Bergen Kommune. Prosjektgruppen gjennomførte derfor tidlig i prosjektet, en forhåndskonferanse med byggesaksavdelingen, der kommunen la frem hvilke føringer i kommuneplan og forskrifter som må hensyntas i et prosjekt 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

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

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.

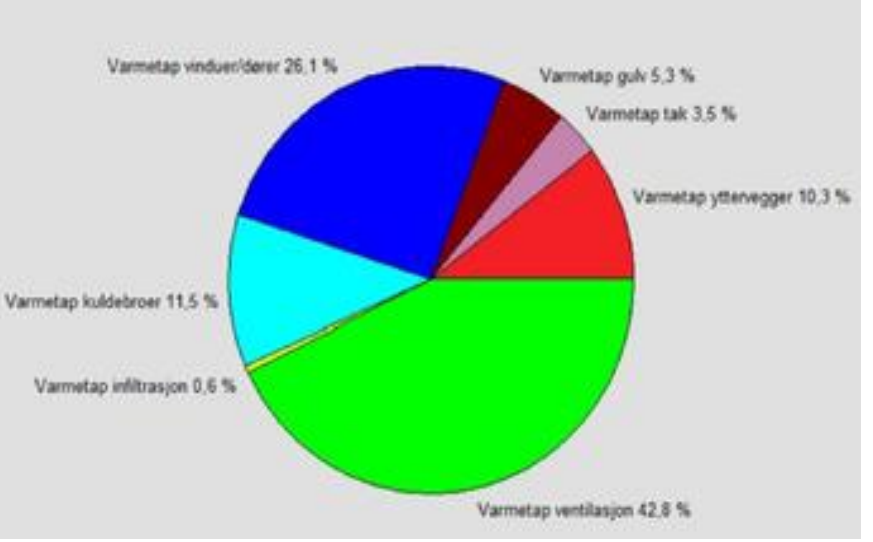
VARMETAP
Store deler av byggenes varmetap er via dagens avtrekksventilasjon, som trekker varme direkte ut fra leilighetene. Videre utgjør vinduer/balkongdører og yttervegger en stor andel av varmetapet. Bygningens konstruksjon, med betonggulv og vegger som går helt ut til det fri, uten isolasjon, utgjør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



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.

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

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

GRUNNPAKKEN

BAKGRUNN

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

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

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

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

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

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

HVILKE TILTAK ER I GRUNNPAKKEN

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

GEVINST VED GJENNOMFØRING AV EN HELHETLIG REHABILITERING

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

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.

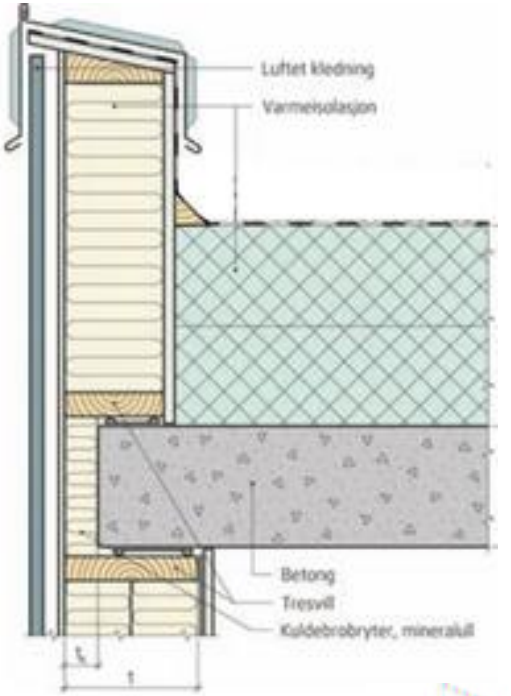
Rehabilitering av takene omfatter fjerning av eksisterende isolasjon og taktekking helt ned til underliggende betong. Ny taktekking bygges opp med ny dampsperre, isolasjon og ny taktekking. Det skal også medtas innfestningssystem for sele, som gir driftspersonell sikrere tilkomst til inspeksjon og vedlikehold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

FASADER

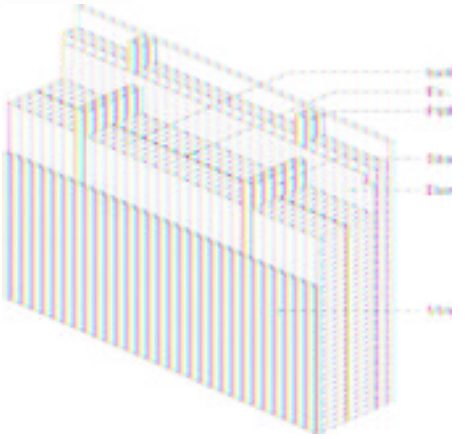
Dagens fasader rives helt inn til stenderverket på langsidene og betongvegg på endeveggene. Veggene etterisoleres og det monteres ny vindsperre. Ved dagens fasader er det en kuldebro der gulv og skille-/endevegger møter yttervegg. Dette fordi det ikke er montert isolasjon på utsiden av betongen. Etterisoleringen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

GRUNNPAKKEN

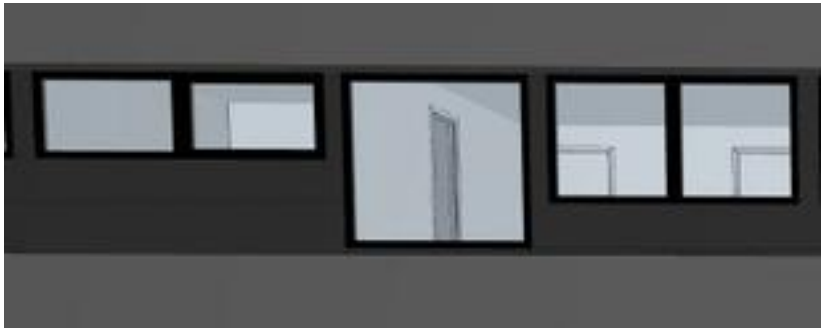
VINDUER OG DØRER

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

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

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

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



Illustrasjon viser stort stuevindu uten sprosse



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

BALANSERT VENTILASJON MED VARMEGJENVINNING

Eksisterende ventilasjonsløsning

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

Ny ventilasjonsløsning med balansert ventilasjon

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

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

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



Illustrasjonsbilde av vegghengt ventilasjonsaggregat



Illustrasjonsbilde av typisk veggmontert ventil for til-luft



Illustrasjonsbilde av typisk innkassing av ventilasjonskanal

GRUNNPAKKEN

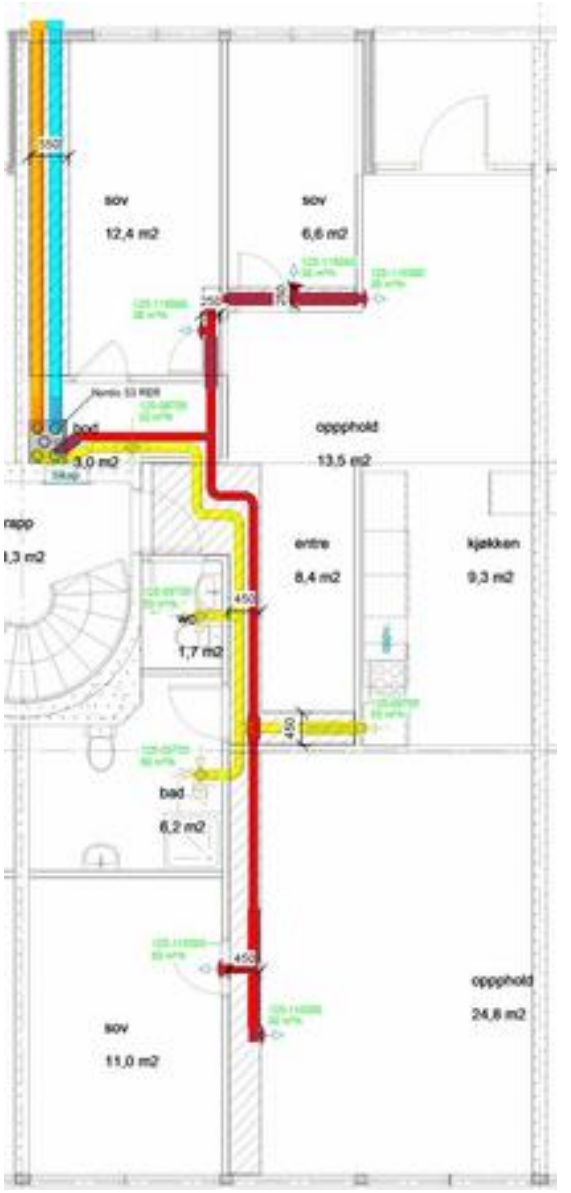
BALANSERT VENTILASJON MED VARMEGJENVINNING

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.



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)*



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



GRUNNPAKKEN – ILLUSTRASJON AV NYE FASADER





PAKKE 1: GRUNNPAKKEN + VARMEPUMPE

NY ENERGIKILDE FOR OPPVARMING

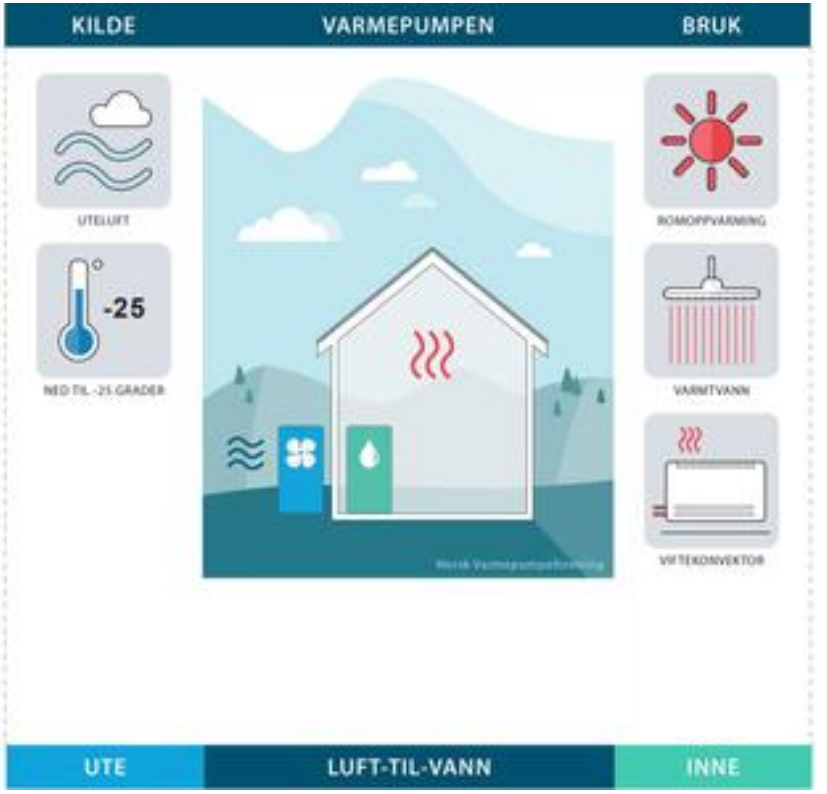
Borettslaget benytter i dag elektrisitet til oppvarming av varmtvann i felles varmtvannsbeholdere i bererderrom i garasje. Leilighetene oppvarmes av elektriske panelovner.

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.



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

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 OG ORGANISERING AV BYGGE- OG UTFØRELSESFASE

FREMDRIFTSPLAN

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

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

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

RIGGPLAN

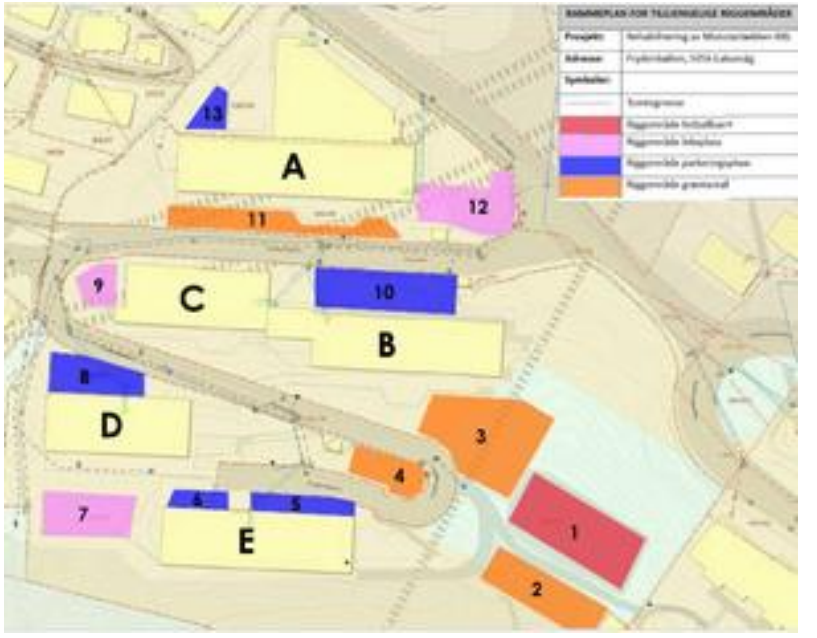
Entreprenøren er avhengig av plass utendørs for å gjennomføre arbeidet så effektivt som mulig. Det er i utgangspunktet avsatt disponibel plass etter kartet til høyre. Brakkerigg og lager plasseres ved rød markering. Oransje områder er disponibelt grøntareal, som må tilbakeføres etter bruk. Rosa markering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

FREMDRIFTSPLAN

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

RIGGPLAN

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



Rammeplan for riggområder

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

Opplysninger fra

Bergen Kommune



BERGEN KOMMUNE

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

A. Sande A/S,
Møllendalsbakken 7,
5000 BERGEN

Bergen, den

MIKRO-
11 SEPT. 1980
FOTOGRAFERT

ARKIV nr. 503.1

FERDIGATTEST

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

Byggeplass	LAKSEVÅG, Karensfryd G.nr. 56, B.nr. 103
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Styre- og vaktmesterrom
Byggherre	A. Sande A/S
Anmelder	ds.
Ansvarshavende	Jack Jahnsen
Søknad om byggetillatelse datert	11.7.1978.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

M.S.
for overingeniøren
M. Sletten
bygningsinspektør

H.F.
H. Frugård
bygningskontrollør

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

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

Arne Sande A/S,
Møllendalsbakken 7,
5000 BERGEN

Bergen, den 31.5.1979

ARKIV nr. 503.1
HF/GS

FERDIGATTEST

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

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

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

K. C. Lund
overingeniør

H. Finigård
bygningskontrollør

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

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

Arne Sande A/S,
Møllendalsbakken 7,
5000 BERGEN

Bergen, den 31.5.1979

ARKIV nr. 503.1
HF/GS

FERDIGATTEST

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

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

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

K. C. Lund
overingeniør

H. Finigård

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 156/105/0/0
Utlistet 02. juli 2024

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, båndleggінger 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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260706526	Grunneiendom	0	Ja	20 810,2 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3380000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. KARENSFRYD - FRYDENBØ - GYLDENPRIS	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.01.1974		98,2 %
5080000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. ØVRE GYLDENPRIS VEI 1X	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.07.1979		0,5 %
64130000	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 797 MFL., GYLDENPRIS - HØYEGÅRDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.10.2020	201211827	< 0,1 % (20445,2 m²)
40290000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. FYLLINGSDALSTUNNELEN, SJAKTÅPNING	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.02.1966		< 0,1 % (20445,2 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71330000	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN, SYKKELTILTAK	202229074	13,7 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	78,6 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	21,3 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	0,1 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	49,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Retningslinjeområder i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/797	300724783	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	20.12.2022	20190011710

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 02. juli 2024

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her:
https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

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

BERGEN KOMMUNE

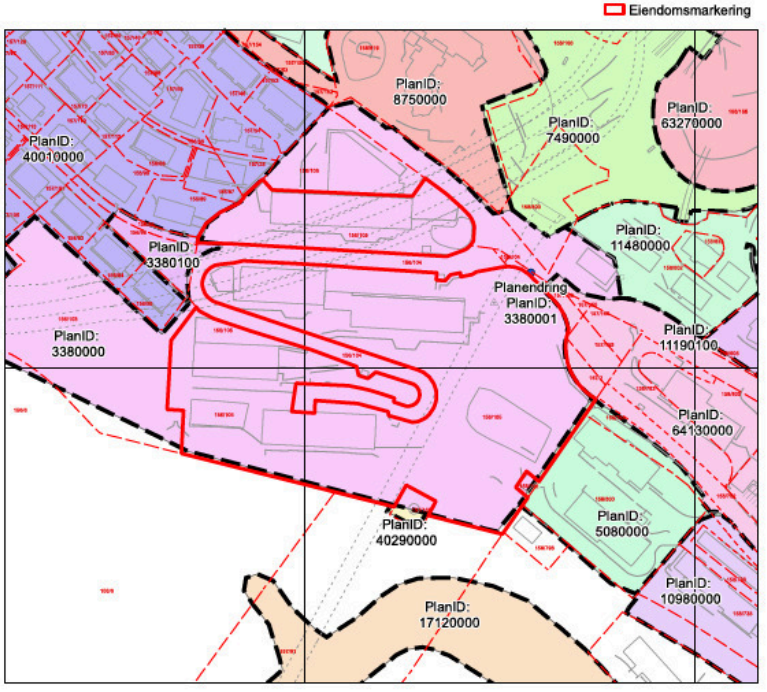
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Dato: 28.06.2024 Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
3380000, 3380100, 40010000, 40290000, 5080000, 64130000



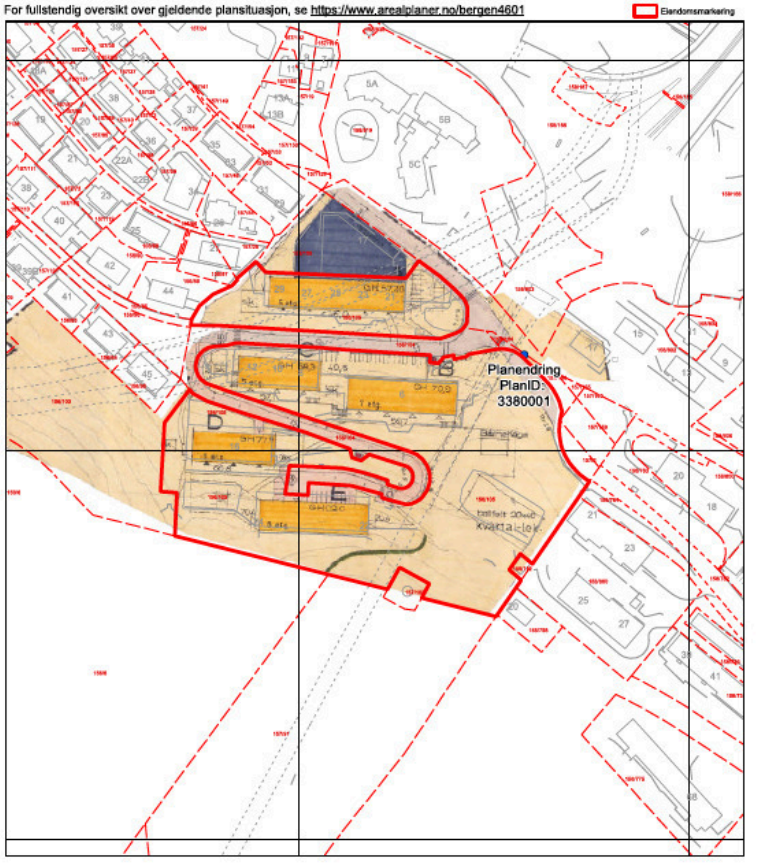
BERGEN KOMMUNE

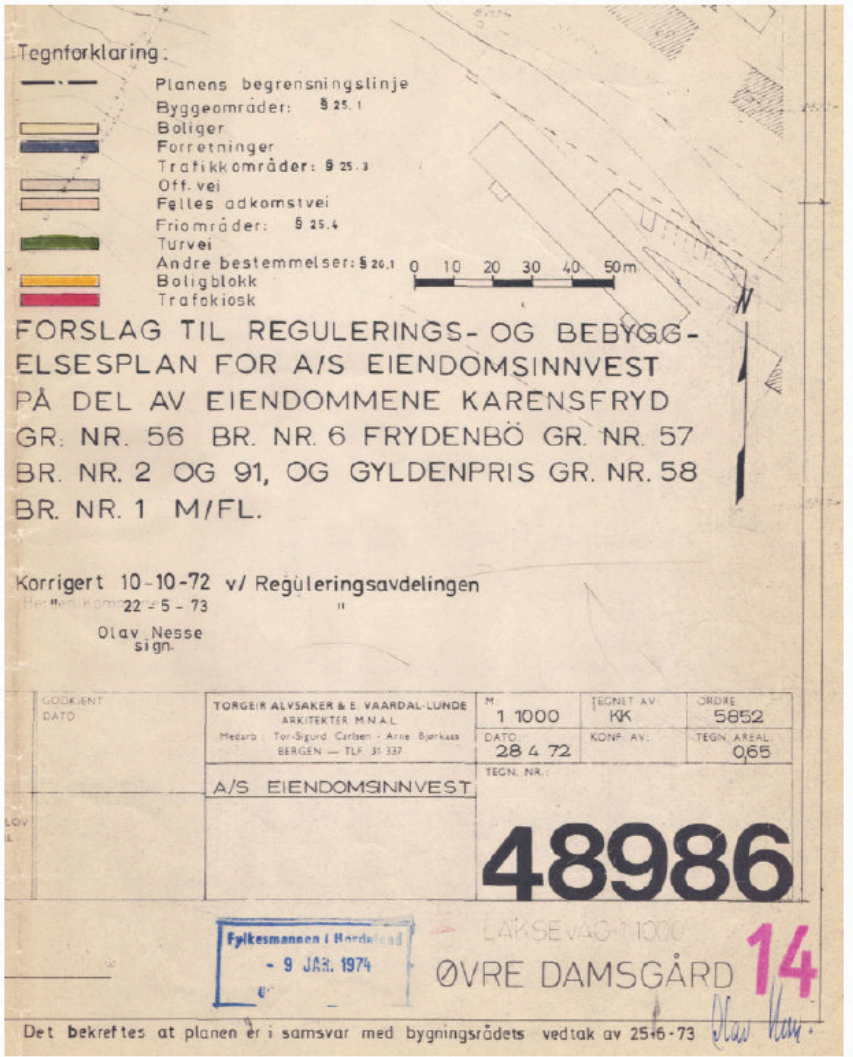
Reguleringsplan på grunnen

N

Arealplan-ID: 3380000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Dato: 28.06.2024 Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.

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





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

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/ Reguleringsavdelingen
Bergen kommune 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.:

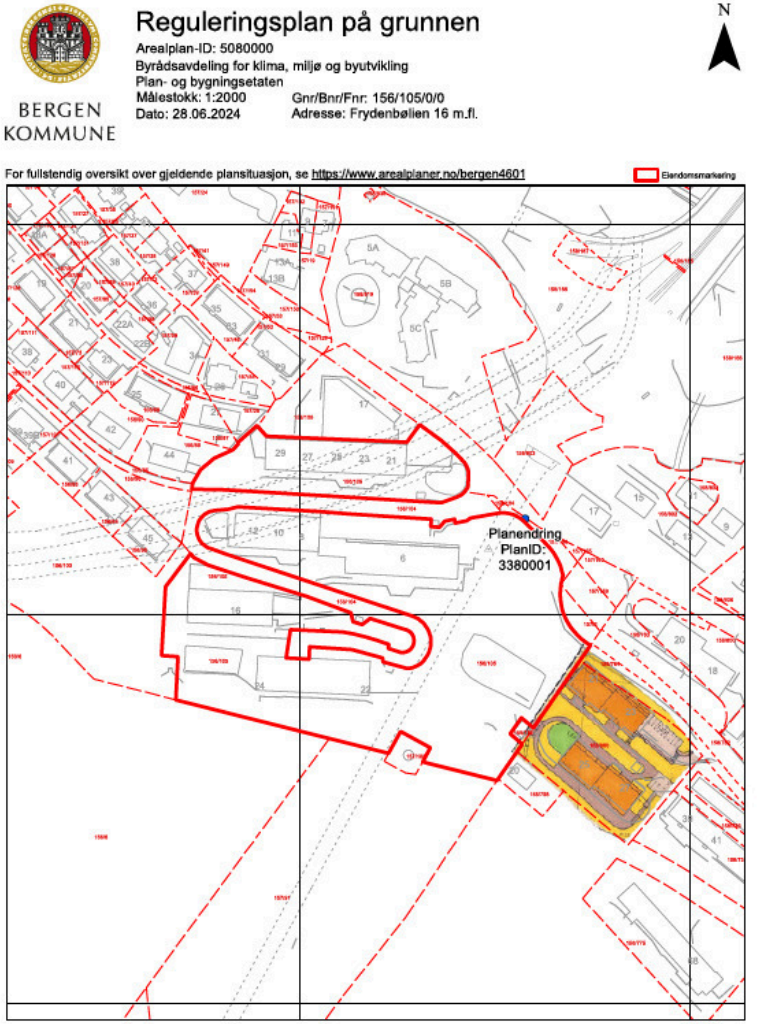
48986

LAKSEVÅG 1000

Fylkesmannen i Hordaland
- 9 JAN. 1974

ØVRE DAMSGÅRD 14

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 25-6-73



BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

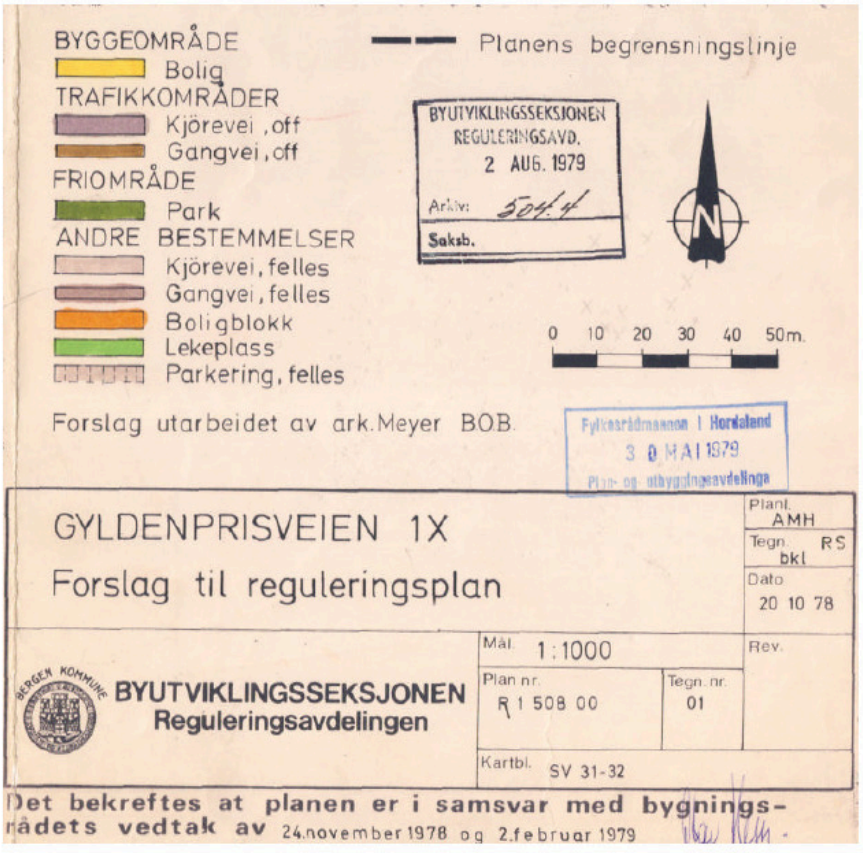
Arealplan-ID: 5080000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 28.06.2024
Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.

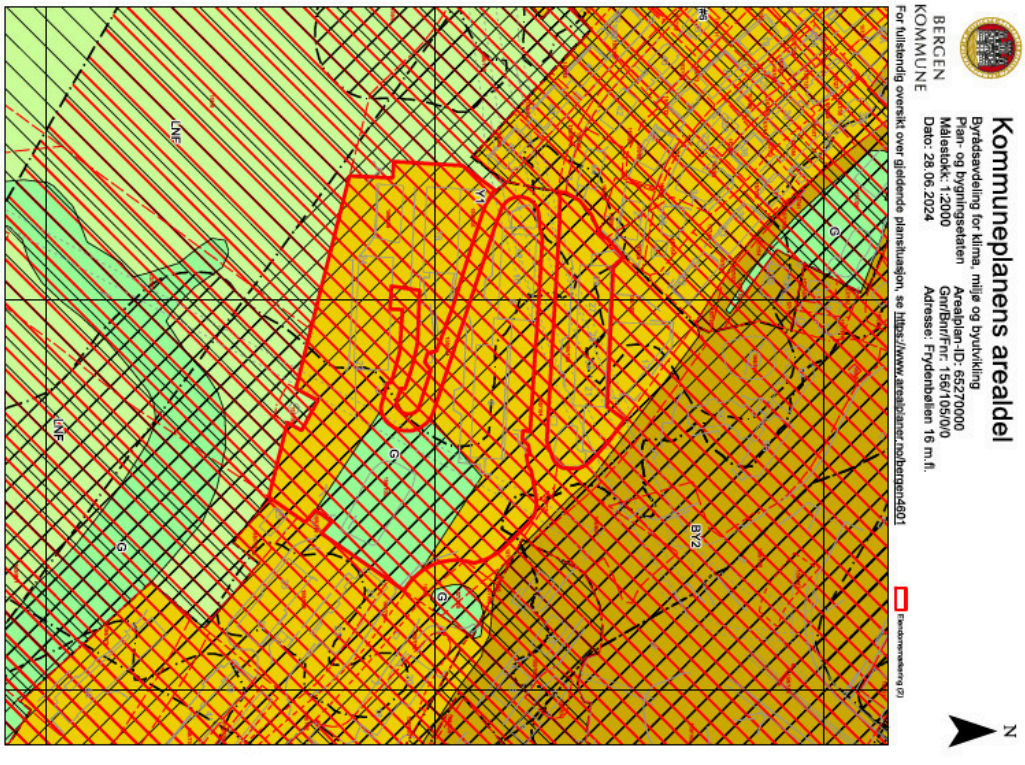
N

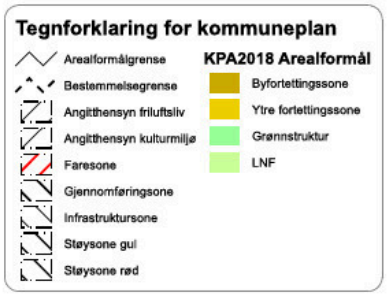
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

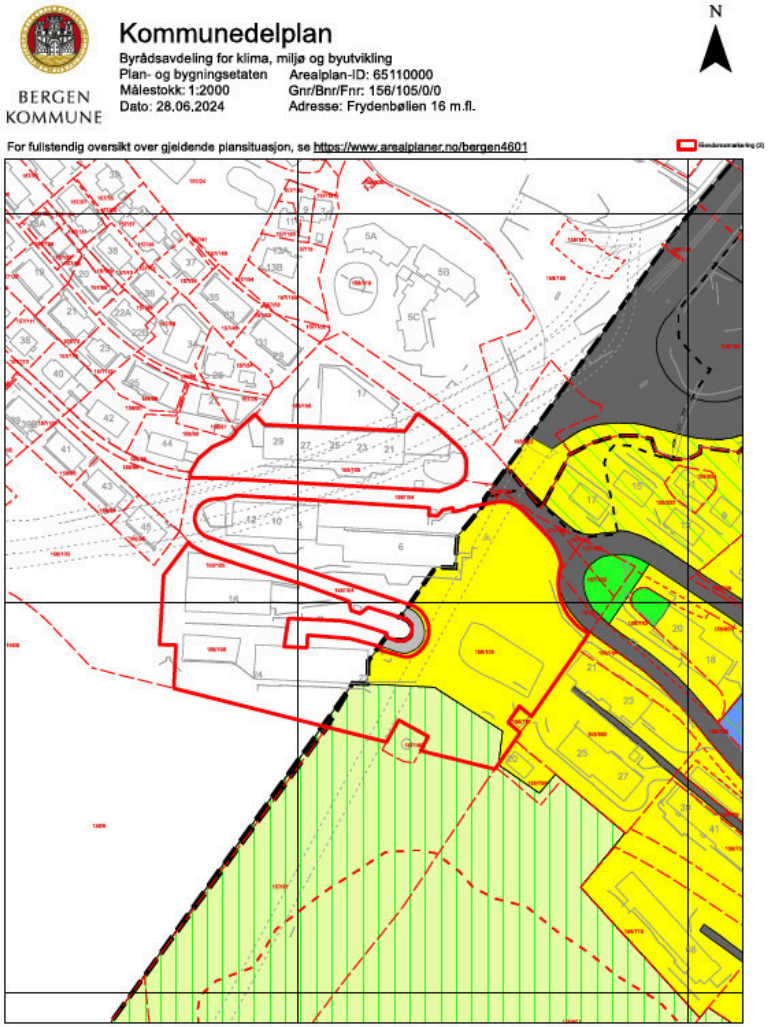
Eiendomsmarkering

Planendring
PlanID:
3380001


BYGGEOMRÅDE
Bolig
TRAFIKKOMRÅDER
Kjörevei, off
Gangvei, off
FRIOMRÅDE
Park
ANDRE BESTEMMELSER
Kjörevei, felles
Gangvei, felles
Boligblokk
Lekeplass
Parkering, felles
Planens begrensningslinje
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
2 AUG. 1979
Arkiv: 504.4
Saksb.
0 10 20 30 40 50m.
Forslag utarbeidet av ark. Meyer BOB.
Fylkesrådmannen i Hordaland
30 MAI 1979
Plan- og utbyggingsavdelinga
GYLDENPRISVEIEN 1X
Forslag til reguleringsplan
Plant. AMH
Tegn. RS bkl
Dato 20 10 78
Mål: 1:1000
Rev.
BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen
Plan nr. R 1 508 00
Tegn. nr. 01
Kartbl. SV 31-32
Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-
rådets vedtak av 24.november 1978 og 2.februar 1979


Kommuneplanens arealdel
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 28.06.2024
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Adresse: Frydenbøllen 16 m.fl.
BERGEN KOMMUNE
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601
Reklamemerkering (2)
N
LNF
LNF
G
G
G
G
BYA
M


Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Bestemmelsegrense
Angitthensyn friluftsliv
Angitthensyn kulturmiljø
Faresone
Gjennomføringsone
Infrastruktursone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Grønnstruktur
LNF


BERGEN KOMMUNE
Kommunedelplan
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 28.06.2024
Arealplan-ID: 65110000
Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.
N
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Tegnforklaring for kommunedelplan

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

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

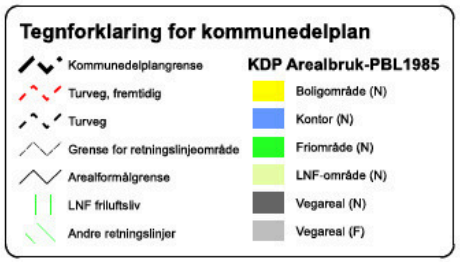
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 28.06.2024

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

N

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




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

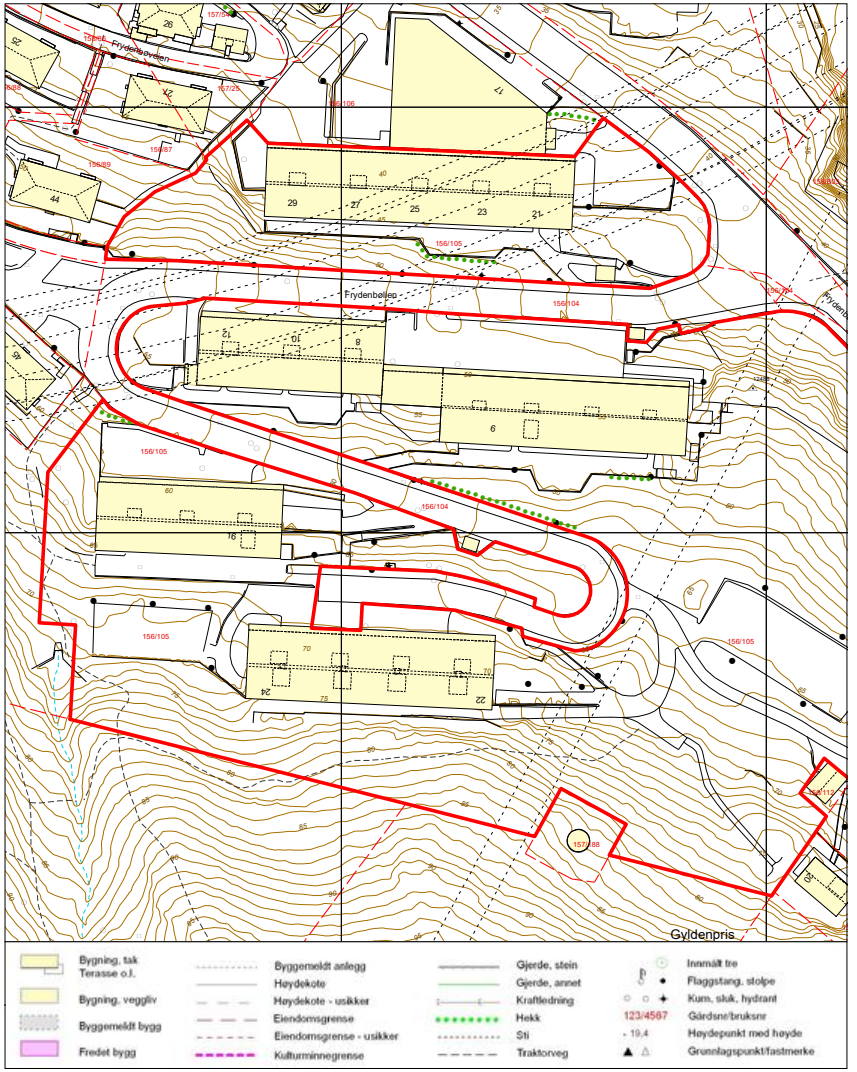
BERGEN KOMMUNE

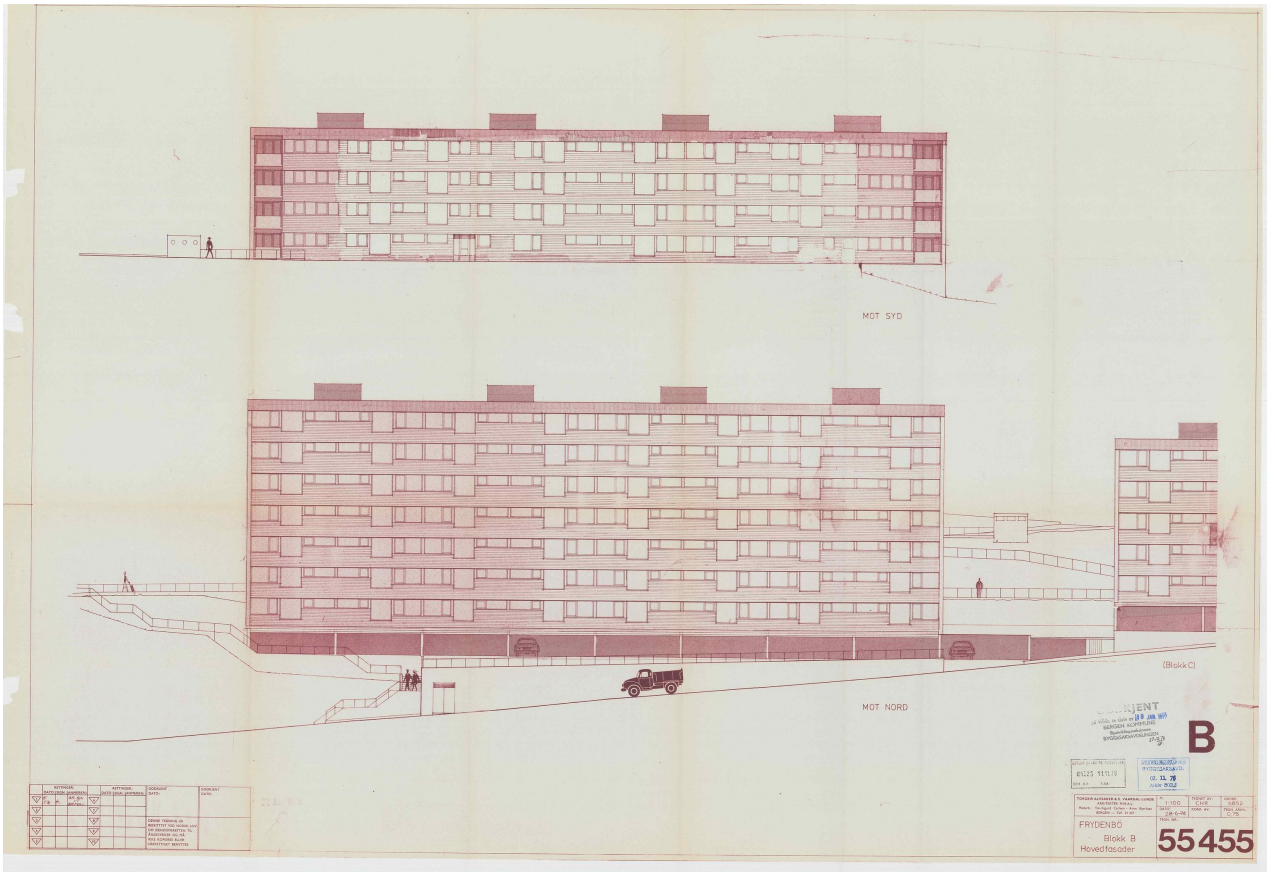
Basiskart

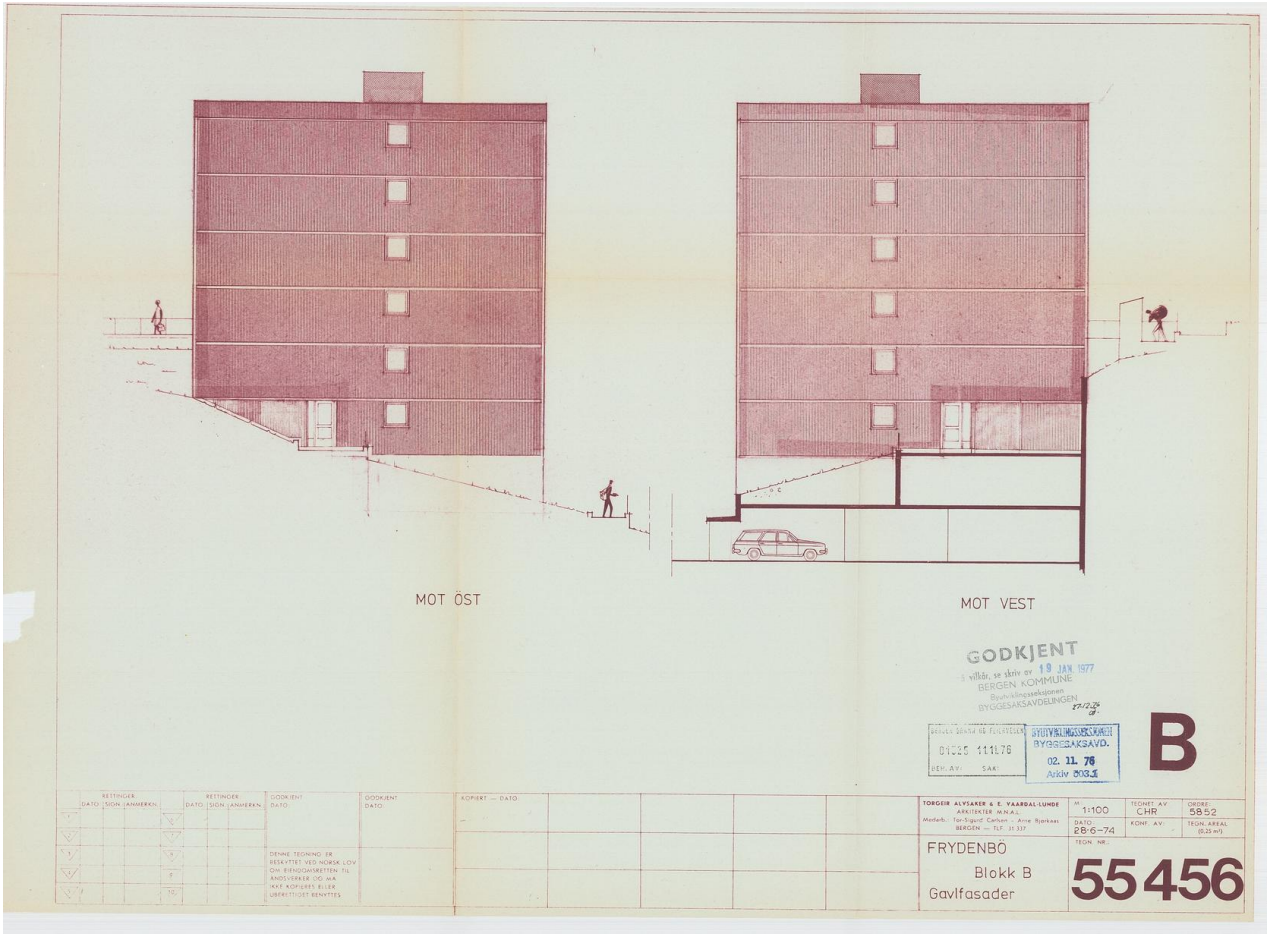
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 02.07.2024

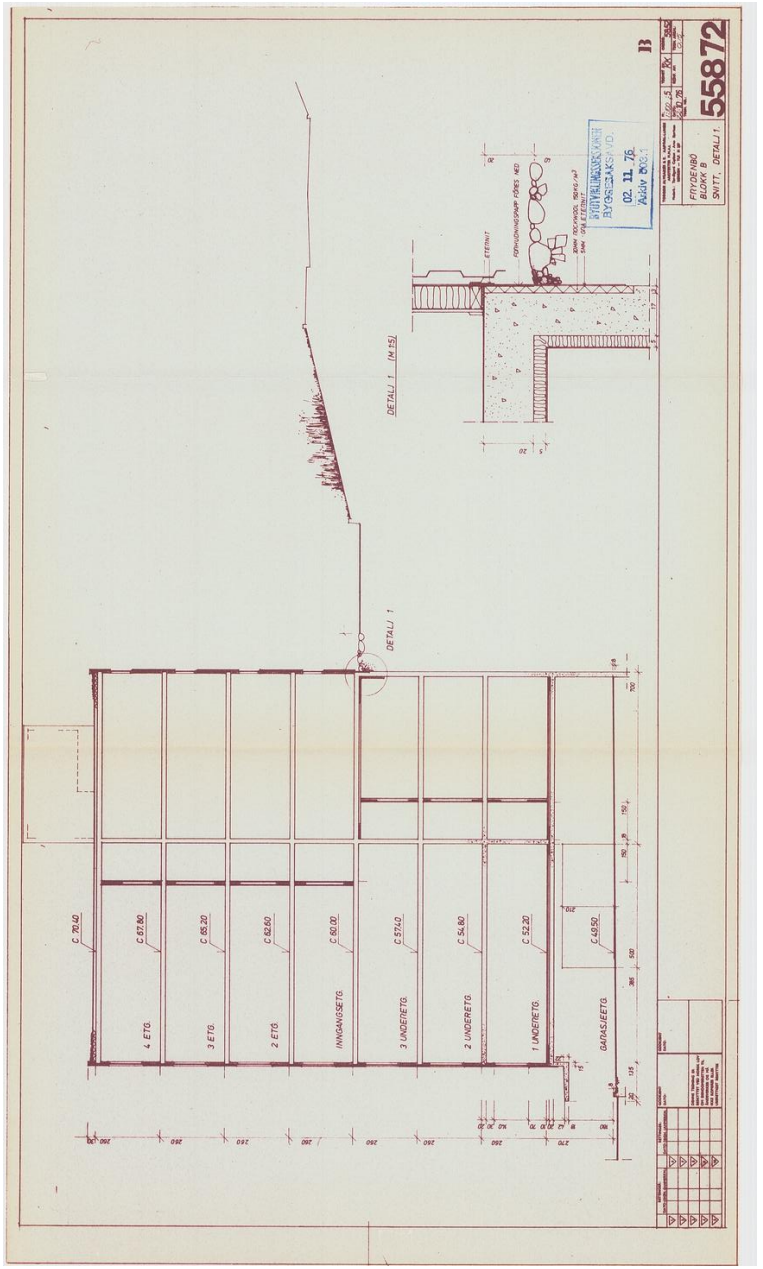
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 156/105/0/0
Adresse: Frydenbølien 6 m.fl.

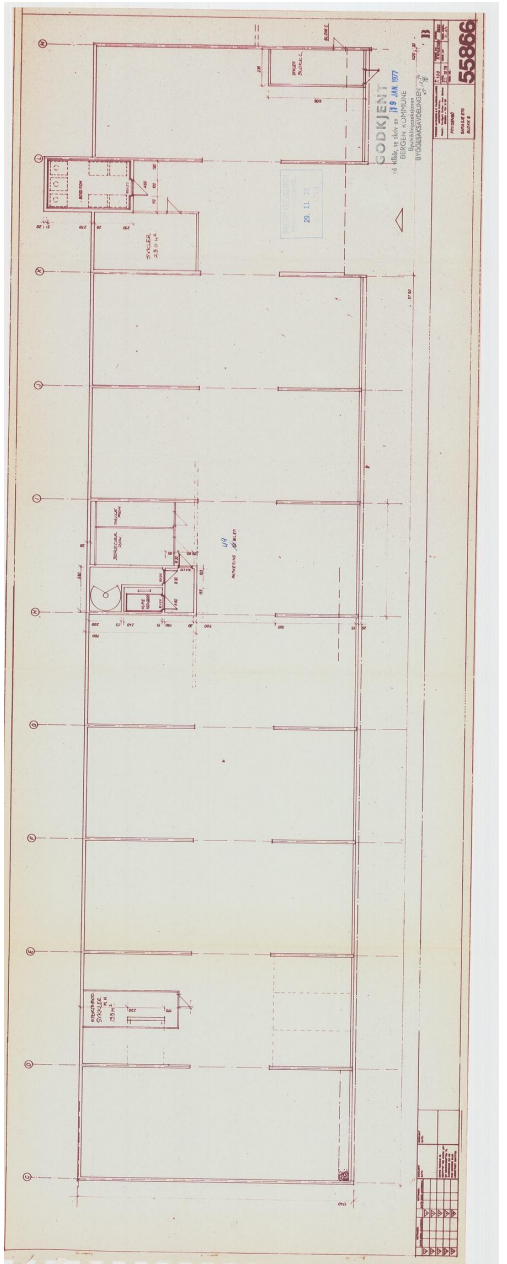
N

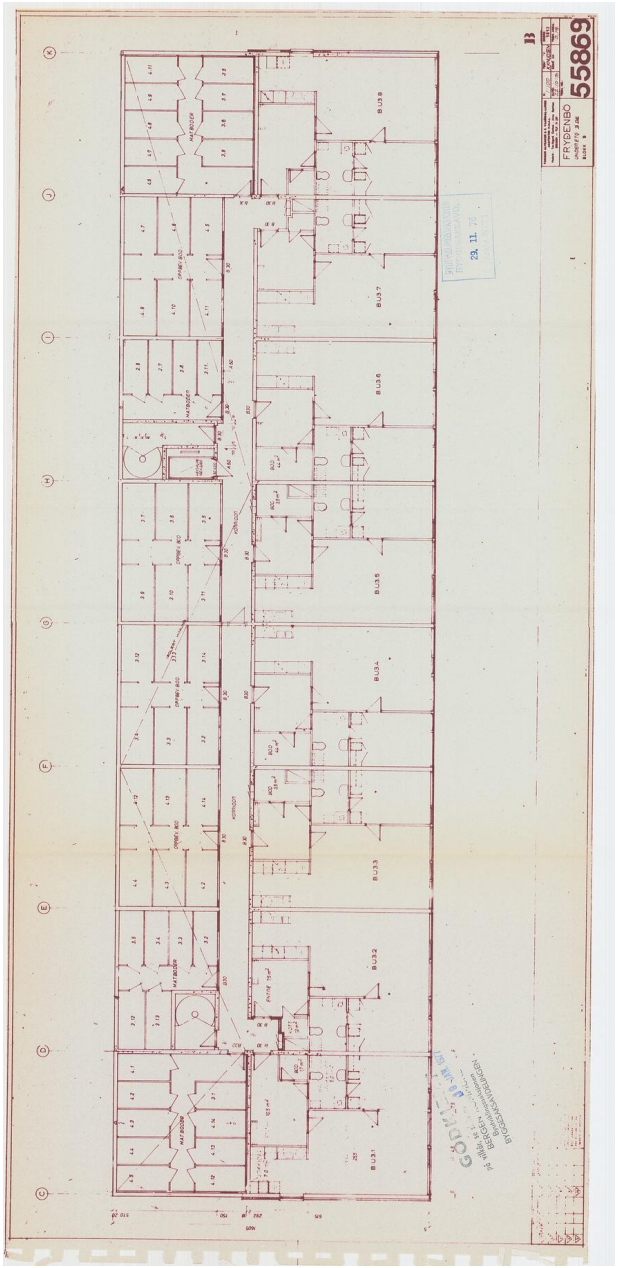


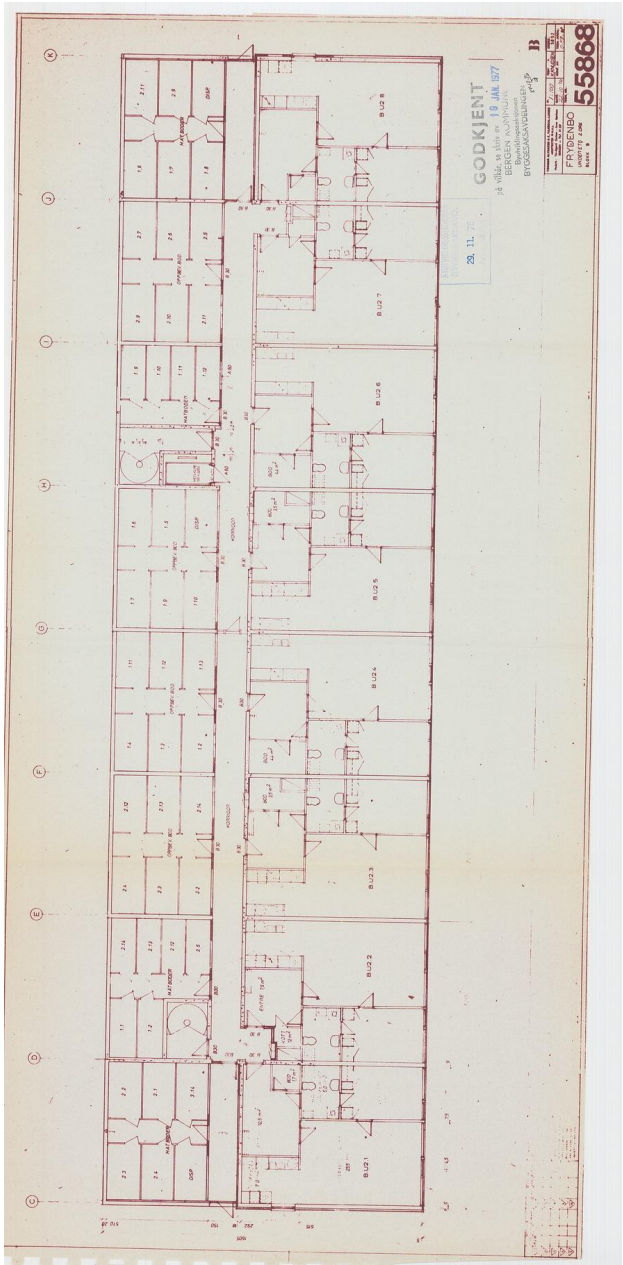

MOT SYD
MOT NORD
(Blokk C)
GODKJENT
B
FRYDENBO
Blokk B
Hovedfasader
55455

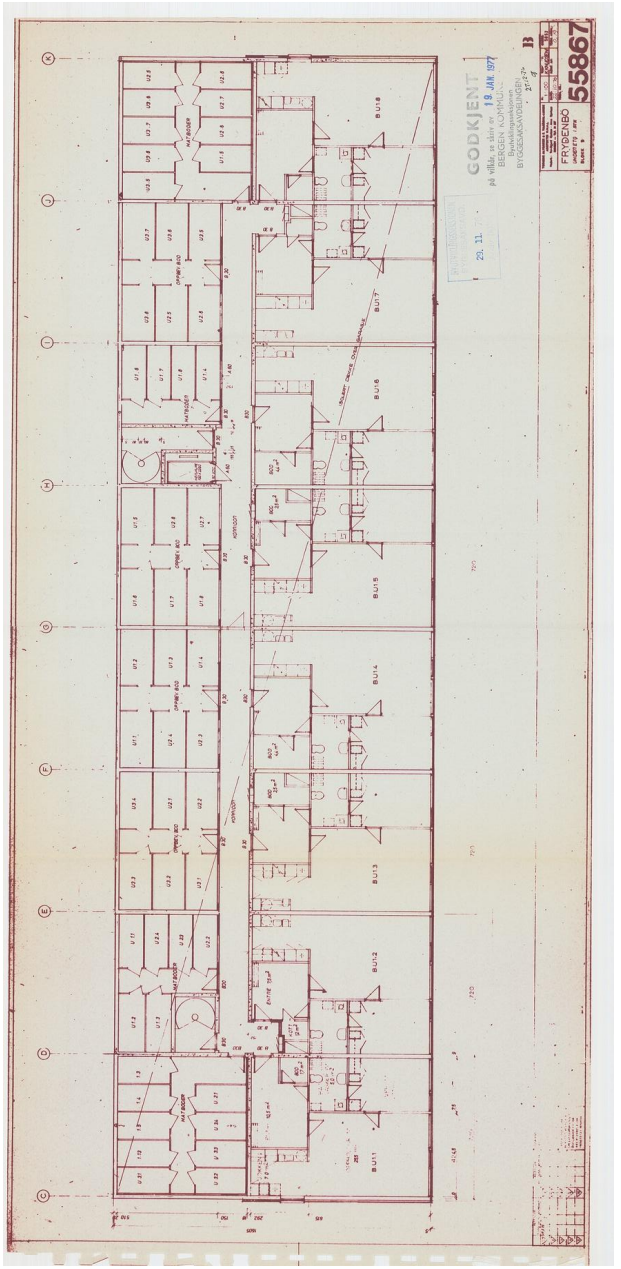

MOT ÖST
MOT VEST
GODKJENT
19 JAN 1977
BERGEN KOMMUNE
B
02. 11. 76
TORGEIR ALVSAKER & E. VAARDAL-LUNDE
ARKITEKTER M.N.A.L.
1:100
CHR
5852
28-6-74
FRYDENBO
Blokk B
Gavlfasader
55456

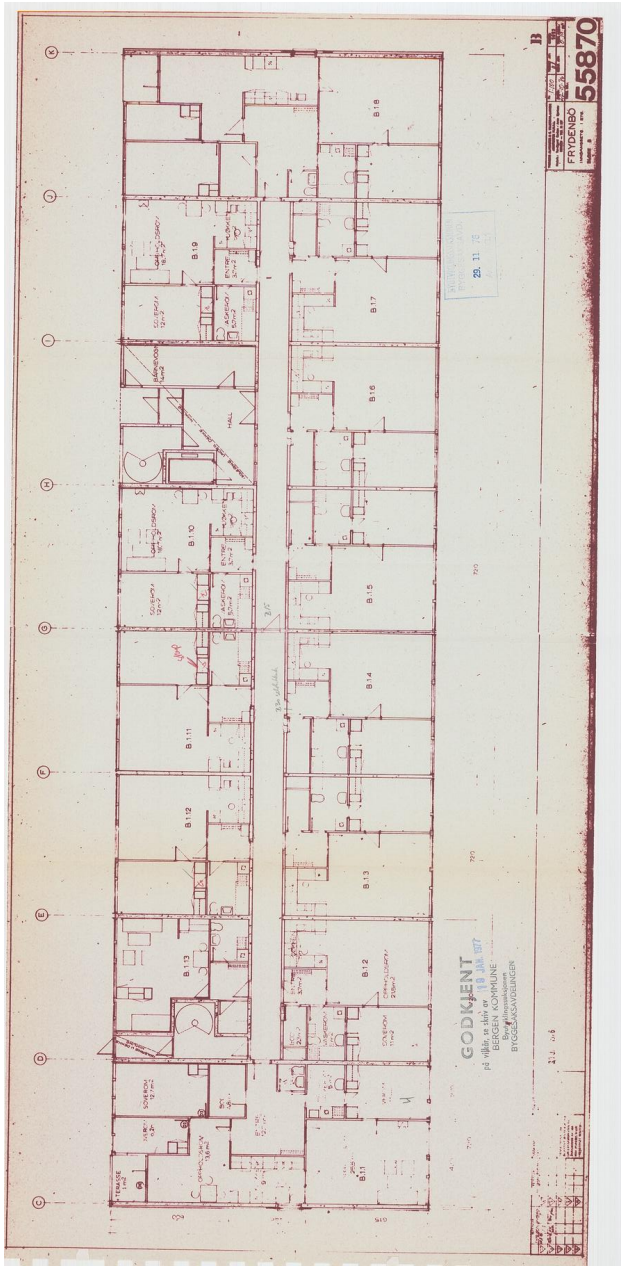

55872
FRYDENBØ
BLOKK B
SNITT, DETALJ 1.
DETALJ 1
4 ETG.
3 ETG.
2 ETG.
INNGANGSETG.
3 UNDERETG.
2 UNDERETG.
1 UNDERETG.
GARASJEETG.

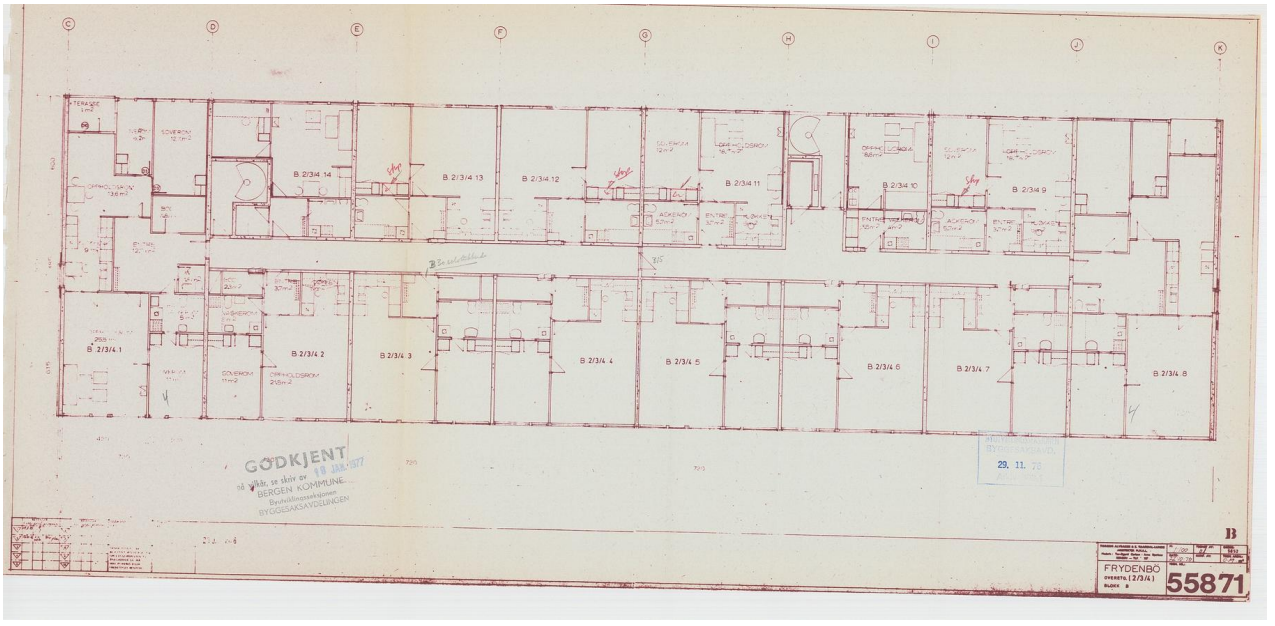

55866
GODKJENT


FRYDENBO
55869
B
29. 11. 77


GODKJENT
19 JAN 1977
FRYDENBO
55868
B
29. 11. 77


FRYDENBO
55867
B
GODKJENT
BERGEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN


FRYDENBO
55870
B
GODKJENT
BERGEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN


C
D
E
F
G
H
I
J
K
B 2/3/4 1
B 2/3/4 2
B 2/3/4 3
B 2/3/4 4
B 2/3/4 5
B 2/3/4 6
B 2/3/4 7
B 2/3/4 8
B 2/3/4 9
B 2/3/4 10
B 2/3/4 11
B 2/3/4 12
B 2/3/4 13
B 2/3/4 14
GODKJENT
BERGEN KOMMUNE
Brannvernavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN
29. 11. 78
B
FRYDENBO
55871

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0103/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Frydenbølien 6 5056 BERGEN

Betegnelse: Gnr 156, bnr 105 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no