

Frydenbølien 16



Velkommen til

Frydenbølien 16



Salgsoppgaven produsert 12. februar 2025

Gyldenpris

Innholdsrik 5-roms endeleilighet med sentrumsnær beliggenhet! Sørvestvendt balkong og garasjeplass. Varmtvann m.m. inkl

Prisantydning	3 690 000,-
Fellesgjeld	285 462,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 976 812,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 578,-
BRA-i	106 kvm
Totalt BRA	106 kvm
Soverom	4

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1978

Megler	Remie Schjelderup Henriksen
Telefon	930 86 672
E-post	r.henriksen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/Remie Schjelderup Henriksen har gleden av å presentere Frydenbølien 16 - en sentrumsnær leilighet med utsikt mot Fjellsiden! Her bor du sentralt til med kort vei til skoler og barnehager, samt gangavstand til matbutikk, busstopp, treningssenter og sentrum med alle service- og fasilitetstilbud.

- Sørvestvendt balkong
- Varmtvann og tv/internett inkl. i felleskostnadene
- Praktisk og familievennlig planløsning med 4 soverom (!)
- Disponerer en garasjeplass
- Disponerer to eksterne boder + innvendig bod - gode lagringsmuligheter
- Ingen dok.avgift eller forkjøpsrett

- 5 min gange til busstopp
- Nærbutikken Spar like ved
- Gang- og sykkelavstand til sentrumskjernen
- Kort vei til Damsgårdssundet
- Flotte turmuligheter like ved

Arealer og innhold

BRA-i:	106 kvm
Totalt BRA:	106 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Entré, hall, mellomgang, stue, kjøkken, fire soverom, bad, toalettrom og innvendig bod.
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

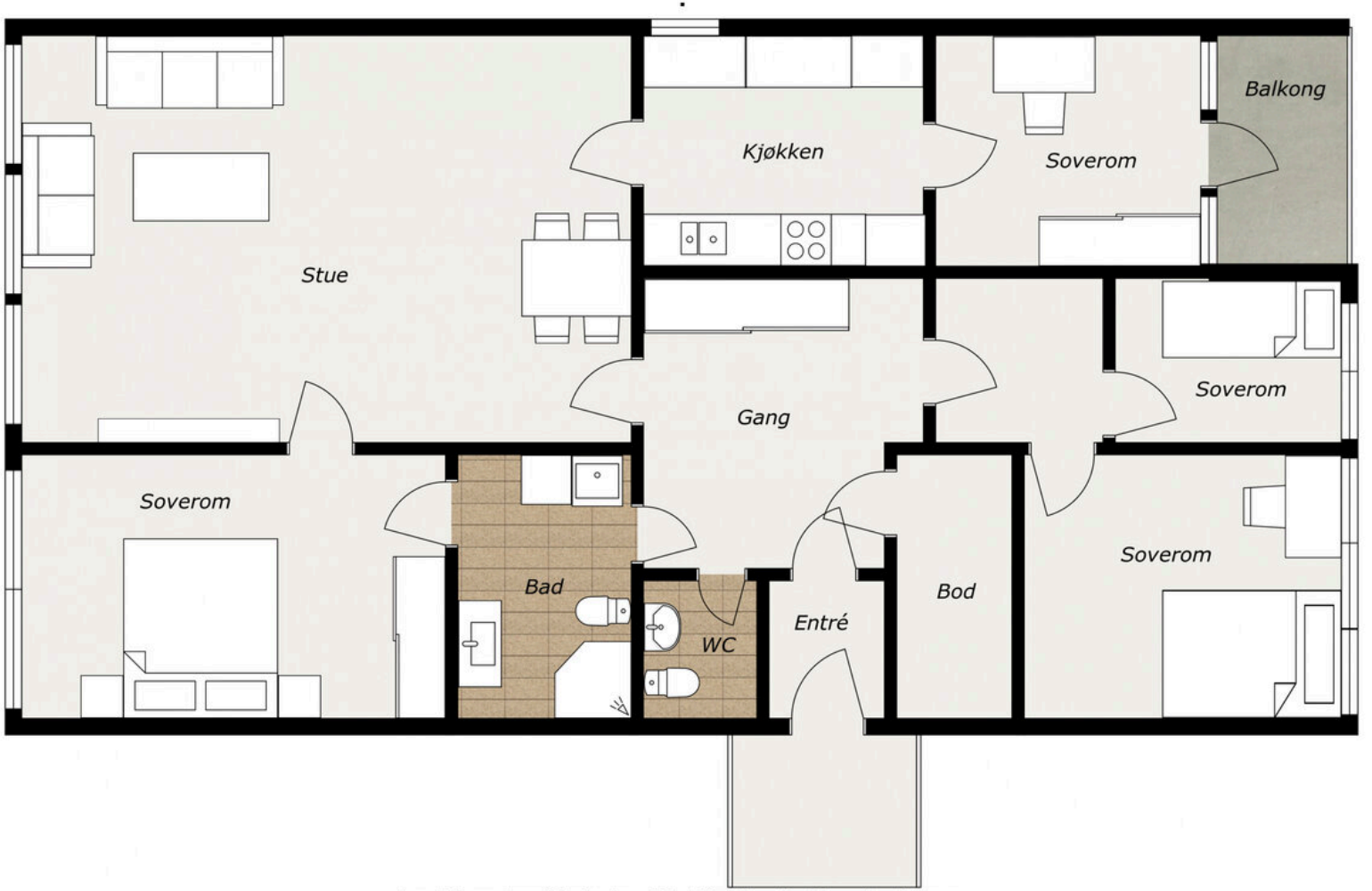
Leiligheten disponerer to boder i u-etg (u2) på 2,6 m^2 og 3,6 m^2. Bodene var avlåst på befaringsdagen og arealer er hentet fra tidligere rapport.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

IMOTIV.NO

Frydenbølien 16



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.












WHEREVER
I'M WITH YOU




















RAZER
EDITION
Never
Forget
Who
You Are
"... You are braver than You believe,
Stronger than You seem,
and smarter than You think.
But the most important thing is even if we're apart,
I'll always be with You..."


7UP
adidas
WIFI




WC






Heatpump
SAMSUNG







Informasjon

Frydenbølien 16

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0124/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Frydenbølien 16, 5056 BERGEN
Gnr 156, bnr 105 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 172 i Munsterbekken Borettslag, org.nr. 953715279

Selger
Faraidon Ahadi

Kjøpesum og omkostninger
3 690 000,- (Prisantydning)
285 462,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 975 462,- (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))
---
3 976 812,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 986 112,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1978

Etasje
1

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 106 kvm
Totalt BRA: 106 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Entré, hall, mellomgang, stue, kjøkken, fire soverom, bad,

toalettrom og innvendig bod.
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer to boder i u-etg (u2) på 2,6 m^2 og 3,6 m^2. Bodene var avlåst på befaringsdagen og arealer er hentet fra tidligere rapport.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Parkering

Leiligheten disponerer en garasjeplass i borettslagets fellesareal.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i borettslagets vedtekter. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Modernisering og påkostninger

2024:
- Malt hele leiligheten
- Byttet baderomsmøbler, dusjkabinett og toalett

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Trond Bertelsen

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur/fundamenter av betong.
- Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere.
- Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av korrigerte stålplater og fasadeplater.
- Flat takkonstruksjon tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Innvendig etasjeskille/gulv mot grunn.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer.
- Utvendige dører.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Innvendige overflater.
- Radon.
- Innvendige dører.
- Overflater vegger og himling på bad.
- Overflater gulv på bad.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad.
- Sanitærutstyr og innredning på bad.
- Ventilasjon på bad.

- Overflater og innredning på kjøkken.
- Vannledninger.
- Elektrisk anlegg.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Tilliggende konstruksjoner på våtrom.
- Avløpsrør.
- Varmtvannstank.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stue.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på bad.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 578,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, tv/internett, felles byggforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt, renter og avdrag på fellesgjeld, revisjon, dugnad, gang-/trappevask, garasjeplass, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Det opplyses om at felleskostnadene skal øke med 25% fra 01.01.2026 og med 20% fra 01.01.2027.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 938 847,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 755 386,- 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

Tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Forretningsfører

AS Eiendomsforvaltning

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 285 462,- pr. 12.02.2025

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 22 597 500,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Handelsbanken
Serielån
Rentesats: 5,2%, flytende
Andel av saldo: kr 105 451,-
Planlagt nedbetalt: 2026

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

Det opplyses om at fellesgjelden vil øke til kr 741 670 i 2025 og til kr 1 222 949,- i 2026, for så å gå litt ned til kr 1 213 666,- i 2027. Det gjøres oppmerksom på at dette er et estimat, og at endringer kan forekomme.

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: 20 810 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.

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.

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

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

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Reguleringsplaner under arbeid:
- PlanID: 71330000 - Årstad/Laksevåg. Gnr 158 bnr 782, Damsgård - Småpudden, sykkeltiltak. Saksnr.: 202229074. Planforslagets intensjon er å omdisponere tilgjengelig vegareal i Gyldensprisveien slik at myke trafikanter i større grad prioriteres. Tiltaket følger opp kommunens fokus på trafikksikkerhet og fremkommelighet. Planforslaget omhandler Gyldenprisveien og planens avgrensning kan ikke sees alene, men som del av flere tiltak for å sikre et prioritert nett for syklende fra Damsgård til Småpudden. Planen vil også gi bedre forhold for gående, og øke den generelle trafikksikkerheten i området.

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

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

Kommunedelplaner under arbeid:
- PlanID: 71740000 - kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr.: 202417461. De politiske ambisjonene er at KPA skal legge til rette for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 11480000 - Årstad. Gyldenpris, veikryss. Saksnr.: 202412318. Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune foreslår å oppheve eldre reguleringsplaner vedtatt før plan- og bygningsloven av 1985, samt en plan fra 1987, i Årstad og Bergenhus bydeler. Hensikten med å oppheve eldre og teknisk utdaterte reguleringsplaner er å rydde planregisteret, og forenkle kommunens plangrunnlag. Behandling av søknader om nye byggetiltak effektiviseres ved at antall tolkningsspørsmål og dispensasjonssøknader knyttet til de gamle planene reduseres. Oppheving av de eldre reguleringsplanene bidrar til et plangrunnlag som kan tolkes på en entydig måte. Ved å oppheve eldre og planteknisk utdaterte planer, som ikke er egnet for vektorisering, legges det til rette for digitalisering av plan- og byggesaksprosessen.
- PlanID: 64090000 - kommunedelplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest. Saksnr.: 202220469. Formålet med kollektivplanen er å anbefale et helhetlig og overordnet kollektivsystem mellom Bergen sentrum og Bergen vest.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst fire servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om overdragelse, bestemmelse om garasje/parkering og bestemmelse om veg.

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

Selger opplyser at det på ekstraordinær generalforsamling 18.06.2024 ble vedtatt å gjennomføre rehabiliteringspakke 1. Selger opplyser videre at rehabiliteringen innebærer følgende arbeid:

- Tak: etterisolering, ny taktekking og utbedring.
- Fasader: etterisolering, vindtetting og ny fasade.
- Nye vinduer, balkongdører og hovedinngangsdør.
- Eksisterende balkonger: tetthet, drenering og rekkverk.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Fuktsikring av garasjetak i blokk D og bakside av blokk E.
- Etterisolering av gulv mot garasje.
- Utskifting av garasjefronter.
- Installasjon av varmepumpe med støtte fra Enova. Varmepumpene er en felles installasjon for borettslaget, ikke en varmepumpe til hver leilighet. Varmepumpene vil benyttes til oppvarming av varmtvann og oppvarming av hver enkelt leilighet via viftekonvektor som installeres i boenhetene.

Rehabiliteringsprosjektet er startet, og felleskostnadene og fellesgjelden vil øke gradvis som følge av arbeidet. Det opplyses om at fellesgjelden vil øke til kr 741 670 i 2025 og til kr 1 222 949,- i 2026, for så å gå litt ned til kr 1 213 666,- i 2027. Det gjøres oppmerksom på at dette er et estimat, og at endringer kan forekomme.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 660,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 1 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 140,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 108 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. februar 2025

Ansvarlig megler

Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler
Tlf. 93086672

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Frydenbølien 16

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Frydenbølien 16, 5056 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 156, bnr. 105
Andelsnummer 172

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 24.01.2025 Rapportdato: 03.02.2025 Oppdragsnr.: 20286-2131 Referansenummer: AE8245

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9200 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no
926 67 005

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Frydenbølien 16, 5056 BERGEN
Gnr 156 - Bnr 105
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong.

Generelt:
I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

Veggkonstruksjon:
Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av korrigerte stålplater og fasadeplater. Fasadene ble malt i 2013/2014. Innvendige fellesarealer ble oppusset i 2017. Fasadene i Brl skal rehabiliteres. Arbeidet skal utføres av Åsane Byggmesterforretning AS. Fasadene er Brls ansvar.

Taktekking:
Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Ny taktekking i ca 2009. Taktekking er Brls ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, vinylbelegg.
Vegger: Malt tapet, tapet.
Himling: Malt betong.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Alle overflater ble malt i 2024, unntatt vegger som har dekortapet.

Annet:
- Garderobeskap i entre.
- Garderobeskap og hylle i bod.
- Garderobeskap på tre soverom, hvorav garderobeskapet på det ene soverommet har skyvedørsfronter.
- Garderobeskap i hall.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad, furu fyllingsdør (hvitmalt). En skyvedør

Innerdørene er av eldre årgang.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 4,8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, utslagsvask.
Avtrekksventil i himling.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Badet ble modernisert i 2007 i regi av tidligere eier. Dokumentasjon foreligger ikke. Baderomsinnredning med servant, speil, toalett og dusjkabinett ble montert i slutten av 2024. Arbeidet ble utført i privat regi og ble kontrollert av Rørlegen VVS AS.
Baderomsinnredning med servant og speil ble kjøpt brukt. Øvrig vvs-utstyr som ble montert i 2024 ble kjøpt nytt.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 8,5 m².
Laminat på gulv, malt tapet/malt panel på vegger, malt betong i himling.
Eldre kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter. To glassfronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Kitchen boards over benkeplate (den ene siden).

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom. Areal: 1,6 m².
Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant, speil og belysning, vegghengt toalett, rør i rør skap.
Avtrekksventil i himling. Tilluftsventil via dørlist over dør.

Toalettrom ble modernisert i 2008/2009 i forbindelse med rørfornying. Servant ble gjenbrukt i forbindelse med modernisering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap i toalettrom. Stoppekraner er plassert i rør i rør skap.
Avløpsrør av plast.
Felles varmtvannstank/varmtvannsforsyning i Brl. Varmtvann inkl. i felleskostnader.

Nye vannrør i leiligheten i 2008/2009. Arbeidet ble utført av Rørleggermester Ø. Antonsen AS. Avløpsrør ble fornyet/skiftet i regi av Brl i 2008/2009. Arbeidet ble utført av Rørleggermester Ø. Antonsen AS.

Ventilasjon:
Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, toalettrom

Frydenbølien 16, 5056 BERGEN
Gnr 156 - Bnr 105
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Beskrivelse av eiendommen

og kjøkken. Ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal.
Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer.

El.anlegg:
Sikringsskap i fellesarealer. Eldre el.anlegg/sikringer.
Inneholder: Skrusikringer, jordfeilbryter, strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 35 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 2 stk.
10 ampere. 5 stk.

Ny strømmåler i januar 2018.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
To vegghengte panelovner.

Arealer Gå til side

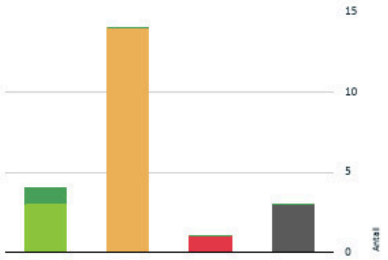
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i boligblokk
- Det foreligger ikke tegninger

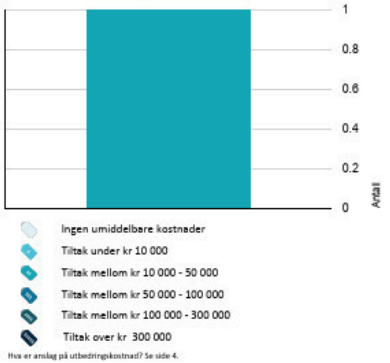
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1-etg > Bad (4,8 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side

Frydenbølien 16, 5056 BERGEN
Gnr 156 - Bnr 105
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Våtrom > 1-etg > Bad (4,8 m²) > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1-etg > Bad (4,8 m²) > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1-etg > Bad (4,8 m²) > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1-etg > Bad (4,8 m²) > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1-etg > Bad (4,8 m²) > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 1-etg > Kjøkken (8,5 m²) > Overflater og innredning — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1978

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
5 roms andelsleilighet i 1-etg (endeleilighet). Ssb-nr: H0109.
Vestvendt altan på 4 m² med utgang fra soverom. Altanen er overbygd.
En garasjeplass i felles garasjeanlegg.
Leiligheten disponerer to boder i u-etg (u2). Bodene er inkludert i BRA-e.

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

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

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglass i trekarmer. Utv. beslag.

Vinduene ble skiftet på 1990-tallet. Vinduer skal skiftes i forbindelse med fasaderehabilitering. Nye vinduer vil få TG 0.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vinduer er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer fungerer frem til utskiftning.

TG 2 Dører

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Dørtelefon i gang/hall.
Altandør og sidefelt: Malt tredør med fel av isolerglass.

Dørene er fra byggeår. Dørene skal skiftes i forbindelse med fasaderehabilitering. Nye dører vil få TG 0.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Ytterdør og altandør er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere tetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dører fungerer frem til utskiftning.



Dørtelefon i hall.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt altan på 4 m² med utgang fra soverom. Altanen er overbygd.
Altanen er oppført i betong og belagt med tretremmer.
Rekkverk i stålprofiler med toppbord i trevirke.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,87 m. Altanen ligger på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk.

Altanen skal oppgraderes i forbindelse med fasaderehabilitering.
Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Altanen fremstår med eldre standard. Det er malingsflass på toppbord på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

Frydenbølien 16, 5056 BERGEN
Gnr 156 - Bnr 105
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Altanen fungerer frem til oppgradering.



Altan med utgang fra soverom.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, vinylbelegg.
Vegger: Malt tapet, tapet.
Himling: Malt betong.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Alle overflater ble malt i 2024, unntatt vegger som har dekortapet.

Annet:
- Garderobeskap i entre.
- Garderobeskap og hylle i bod.
- Garderobeskap på tre soverom, hvorav garderobeskapet på det ene soverommet har skyvedørsfronter.
- Garderobeskap i hall.

Mrk.
Det er ujevne overflater noen steder.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater. Stor bruksslitasje på gulv.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje. Eldre laminatgulv har svelling/slitasje og gliper i flere skjøter. Listverksarbeid har ufagmessig utførelse flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generell oppgradering av eldre overflater bør påregnes. Eldre laminatgulv bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Fuktutsvelling i laminatskjøter på soverom ved siden av stue.



Fuktutsvelling i laminatskjøter i hall.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 35 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt i stue. Det er kun i stue det er over 30 mm skjevheter. Skjevheter er registrert i flere tilsvarende leiligheter i Brl.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat gjelder avretting av gulv i stue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

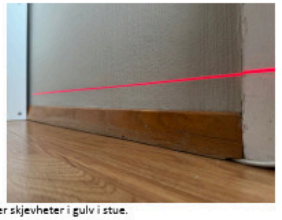
Gulv i stue må avrettes for å lukke TG 3 avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Bilder viser skjevheter i gulv i stue.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad, furu fyllingsdør (hvitmalt). En skyvedør.

Innerdørene er av eldre årgang.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innerdører bærer preg av elde/slitasje, spesielt badedører. Furu fyllingsdør virker å være skjevt/ufagmessig montert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generell oppgradering må påregnes for å lukke avviket.

VÅTROM

1-ETG > BAD (4,8 M²)

Generell

Bad. Areal: 4,8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, utslagsvask.
Avtrekksventil i himling.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Badet ble modernisert i 2007 i regi av tidligere eier. Dokumentasjon foreligger ikke. Baderomsinnredning med servant, speil, toalett og dusjkabinett ble montert i slutten av 2024. Arbeidet ble utført i privat regi og ble kontrollert av Rørlegen VVS AS. Baderomsinnredning med servant og speil ble kjøpt brukt. Øvrig vvs-utstyr som ble montert i 2024 ble kjøpt nytt.

Det anbefales og fortsette å benytte lukket dusjkabinett på badet.

1-ETG > BAD (4,8 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, takplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innerdør er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Men bør være forsiktig med vannsøl nærmt dør v/bruk av utslagsvask.

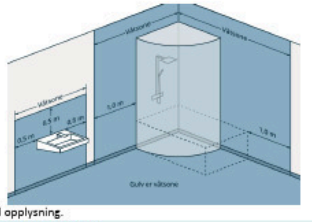


Innerdør i våtsone.

Frydenbølien 16, 5056 BERGEN
Gnr 156 - Bnr 105
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bilde til opplysning.

1-ETG > BAD (4,8 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lite fall til sluk. Dvs 1 cm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i enkelte gulvfliser.

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Vedr. fallforhold til sluk: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1-ETG > BAD (4,8 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast (eldre modell).
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

Det anbefales å fortsette å benytte dusjkabinett på badet.



Eldre plastsluk i gulv.



Sluk er plassert utenfor dusjsone. Det går avløpsrør fra dusjkabinett til sluk. Tidligere eier flyttet dusj fra sin opprinnelige plassering, mens den eldre sluken er plassert der det opprinnelig var dusjsone.

1-ETG > BAD (4,8 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, utslagsvask.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe riss/krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Servant med riss/krakerling må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Riss/krakelering i servant.

Tilstandsrapport



Røropplegg under servant.

1-ETG > BAD (4,8 M²)

TG 2 **Ventilasjon**

Avtrekksventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.

1-ETG > BAD (4,8 M²)

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone vender mot nabo og toalettrom. Vegg mellom bad - toalettrom har mange rør og installasjoner slik at hulltaking blir for risikabelt.

KJØKKEN

1-ETG > KJØKKEN (8,5 M²)

TG 2 **Overflater og innredning**

Areal: 8,5 m².
Laminat på gulv, malt tapet/malt panel på vegger, malt betong i himling.
Eldre kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter. To glassfronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Kitchen boards over benkeplate (den ene siden).

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Det er montert aquastop på kjøkkenet. Aquastop var ikke tilkoblet på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje. Laminatgulv har svelling/slitasje flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

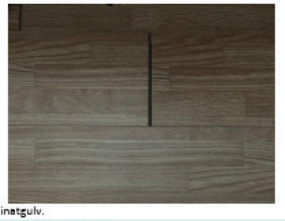
Generell oppgradering bør påregnes. Eldre laminatgulv bør lokal utbedres, ev. skiftes.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg under vask.



Glip i laminatgulv.

1-ETG > KJØKKEN (8,5 M²)

TG 1 **Avtrekk**

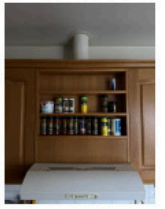
Kjøkkenventilator. Produsent: Whirlpool. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Frydenbølien 16, 5056 BERGEN
Gnr 156 - Bnr 105
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

1-ETG > TOALETTROM (1,6 M²)

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom. Areal: 1,6 m².
Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant, speil og belysning, veggheng toalett, rør i rør skap.
Avtrekksventil i himling. Tilluftsventil via dørlist over dør.

Toalettrom ble modernisert i 2008/2009 i forbindelse med rørfornying. Servant ble gjenbrukt i forbindelse med modernisering. Pga servant og blandebatteri/kran sin alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger
v/behov.

Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/utsatte områder.



Røropplegg under servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap i toalettrom. Stoppekraner er plassert i rør i rør skap.

Nye vannrør i leiligheten i 2008/2009. Arbeidet ble utført av Rørleggermester Ø. Antonsen AS.
Felles vannrør er Brls ansvar.

Mrk.
Drensrør fra rør i rør skap er sannsynligvis tilkoblet sisterne på vegghengt toalett.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det var noe irr på samlestokk i rør i rør skap, men ikke tegn til lekkasje på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Irr på samlestokk i rør i rør skap bør kontrolleres av rørlegger. Tiltak bør utføres v/ behov.



Rør i rør skap på toalettrom.



Det var noe irr på samlestokk i rør i rør skap, men ikke tegn til lekkasje på befaringsdagen.

TG IU **Avløpsrør**

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast.

Avløpsrør ble fornyet/skiftet i regi av Brl i 2008/2009. Arbeidet ble utført av Rørleggermester Ø. Antonsen AS. Rørspyling ble utført i regi av Brl i begynnelsen av 2020.
Felles avløpsrør er Brls ansvar.

Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma. Tilstandsgrad er derfor ikke undersøkt (TGIU).

TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkken. Ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer.

Mrk.
Det er planlagt å oppgradere ventilasjon i forbindelse med fasadrehabilitering.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

TG RI Varmtvannstank

Felles varmtvannstank/varmtvannsforsyning i Brl. Varmtvann inkl. i felleskostnader.

Felles varmtvannstank er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i fellesarealer. Eldre el.anlegg/sikringer.
Inneholder: Skrusikringer, jordfeilbryter, strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 35 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 2 stk.
10 ampere. 5 stk.

Ny strømmåler i januar 2018.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
To vegghengte panelovner.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Opplysninger fra eier: El.anlegg er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Opplysninger fra eier: Ukjent. Det har ikke vært utført el.arbeid i min boperiode.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
   Opplysninger fra eier: Oppgradering av el.anlegg på bad og toalettrom i forbindelse med modernisering. Jeg har ikke mottatt samsvarserklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplysninger fra eier.

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

Generelt om anlegget

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

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

Frydenbølien 16, 5056 BERGEN
Gnr 156 - Bnr 105
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

    Vedr. manglende samsvarserklæring:
    Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Generell kommentar

El.anlegg er hovedsakelig av eldre årgang. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringsskap i fellesarealer.



Det er klargjort for el bil lading v/ garasjeplass. Ohmia charging har skiftet navn til Aneo Mobility.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

Brannvarsling/vannsensor:
Det er montert en brannalarm i alle leiligheter i Brl (wifi/app-styring) i 2023. Disse varslerene vil kontakte vaktsentral, som igjen kontakter brannvesen ved behov, og sikkerheten økes derfor betraktelig i forhold til dagens løsning med egne røykvarslere hos hver enkelt. Røykvarslere som statistikk viser ikke er like godt vedlikeholdt hos alle. De nye varslerne vil også informere kontor/vaktmestre om behov for batteriskifte, og vil ikke rapportere at den er virksom før nye batterier er satt inn. For mer info: www.sfty.no

Kommentar:
Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

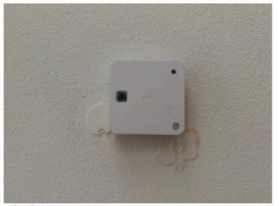
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

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

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Sfty-røykvarsler i stue.

Frydenbølien 16, 5056 BERGEN
Gnr 156 - Bnr 105
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i fellesgaragebygg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
U-etg		6		6	
1-etg	106			106	4
SUM	**106**	**6**			**4**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Ekstern bod (3,6 m²) , Ekstern bod 2 (2,6 m²)	
1-etg	Entré (2,1 m²), Hall (10,8 m²), Mellomgang (3,6 m²), Bad (4,8 m²), Toalettrom (1,6 m²), Soverom (12,5 m²), Soverom 2 (11,1 m²), Soverom 3 (10 m²), Soverom 4 (6,5 m²), Stue (25,6 m²), Kjøkken (8,5 m²), Innvendig bod (4,5 m²)		

Kommentar
BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,4 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyden på bad og toalettrom er 2,24 m - 2,25 m.
Takhøyden i øvrige deler av leiligheten er 2,38 m - 2,39 m.

Ekstern bod.
Leiligheten disponerer to boder i u-etg (u2) på 2,6 m² og 3,6 m² (inkludert i BRA-e). Bod er merket 172.
Bodene var avlåst på befaringsdagen og arealer er hentet fra tidligere rapport. Oppgitte arealer er derfor ca tall.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse
i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

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

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: 2024. Malingsarbeid og mindre oppussingsarbeid er utført i privat regi.

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	101	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.1.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Faraidon Ahadi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	156	105	0	0	24660.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Frydenbølien 16

Hjemmelshaver
Munsterbekken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0109/Münsterbekken Borettslag	953715279	H0109	A/S Eiendomsforvaltning v/Advokat Langlo	Faraidon Ahadi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
172	400	67 174	690	*31.12.2024*	105 451	*31.12.2024*

Kommentar
Månedlig andel fellesutgifter: Kr 7578,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, varmtvann, gang/trappevask, vaktmester og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Gyldenpris.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde og videre mot Møhlenpris,
Fjellsiden, Sandviken, Øyjorden, Fløien, Sandviksfjellet og Askøy, samt sjøutsikt mm.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse.

Dagligvarebutikk i Frydenbølien (Spar Karensfryd) og Michael Krohns gate (Rema 1000). Gangavstand til alle daglige servicetilbud.
Kun 5-10 minutters kjøring til sentrum, gang- og sykkelavstand til både UiB og sentrum.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.
Umiddelbar nærhet til turterreng.

Gyldenpris:
Gyldenpris er et boligområde i Bergen på grensen mellom bydelene Årstad og Laksevåg, omgitt av Solheim i sør, Damsgård i nord, Puddefjorden i øst og Løvstakken i vest. Navnet er hentet fra en lystgård fra 1700-tallet, som var skilt ut fra Damsgård. Hovedhuset stod frem til 1955. Gyldenpris tilhørte opprinnelig gamle Laksevåg kommune, men ble innlemmet i Bergen kommune ved lov av 27. mai 1921, og hadde da ca. 2000 innbyggere. Gyldenpris utgjør et område på 0,26 km² fordelt på grunnkretsene Gyldenpris (Laksevåg bydel), Stranden og Strandlien (Årstad bydel).

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Frydenbølien 16, 5056 BERGEN
Gnr 156 - Bnr 105
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (3380000). Formål: Bolig.
Planid: 3380000.
Planens navn: LAKSEVÅG/ÅRSTAD. KARENSFRYD-FRYDENBØ-GYLDENPRIS.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 22.01.1974.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen

Om tomten

Tomt:
Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div interne veier/lekeplasser, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Parkering:
En garasjeplass i felles garasjeanlegg (nr 156).
For øvrig parkering på fellesområde/offentlig vei. Det er soneparkering i offentlig vei.

Mulighet for montering av elbil ladestasjon v/ garasjeplass (Aneo Mobility abonnementløsning).

Martikkel/adresse:
Borettslaget består av gnr. 156 og bnr. 105 og har følgende adresser:
- Frydenbølien 6 - 29.

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Informasjon om borettslaget

Informasjon om borettslaget:
Münsterbekken borettslag består av 274 leiligheter fordelt på 5 boligblokker.
Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang.
Felles sykkelbod v/inngangsparti.
Gang og trappevask utføres av renholdsfirma.
Husdyrhold må godkjennes av styret i Borettslaget.
Styreleder i Brl: Aleksander Sandvik.
Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 953 715 279.
Navn/foretaksnavn: Münsterbekken Borettslag.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 12.03.1995.
Stiftelsesdato: 25.05.1977.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Vedlikehold:
Alle vinduene i borettslaget ble skiftet på 1990-tallet.
Vannforsyningsrør av kobber ble skiftet ut og erstattet med Pex rør (rør i rør system) i 2008 - 2013.
Ny taktekking på boligblokkene i ca 2009.
Innvendige fellesarealer ble oppusset i 2017.

Rehabilitering:
Åsane Byggmesterforretning, et selskap i AF Gruppen, har inngått avtale med Munsterbekken Borettslag i Bergen om rehabilitering av fem boligblokker. Kontrakten er en totalentreprise og har en verdi på 183 millioner kroner før merverdiavgift. Prosjektet omfatter komplett fasaderehabilitering som innbefatter etterisolering og ny tekking av takflater, etterisolering av yttervegger samt nye vinduer, balkongdører og fasadekledning. I tillegg vil samtlige leiligheter få nytt varmeanlegg og balansert ventilasjon.
Oppstart av arbeidene er planlagt å starte i fjerde kvartal 2024 med ferdigstillelse i fjerde kvartal 2026.
For mer info: https://www.bygg.no/af-gruppen-bergen-kontrakter/rehabiliterer-fem-boligblokker-i-bergen/2692605
Fellesutgifter og andel fellesgjeld vil øke.

Forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenr 94135773.

Frydenbølien 16, 5056 BERGEN
Gnr 156 - Bnr 105
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Tidligere salgsannonse		Lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere tilstandsrapport		Lagret	Innhentet		Nei

Frydenbølien 16, 5056 BERGEN
Gnr 156 - Bnr 105
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

Frydenbølien 16, 5056 BERGEN
Gnr 156 - Bnr 105
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AE8245

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ahadi, Faraidon	9578-5997-4-3774547	2025-01-25 21:48:36

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. jan. 2025

Oppdragsnummer
32-0124/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frydenbølien 16, 5056 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Faraidon Ahadi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegen VVS AS, har byttet dusjkabinett, toalett og baderomsmøbler. Arbeidet ble utført December.2024

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

Eventuell kommentar: Det har ikke ble gjort noe i min eiertid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Regi av borettslag, har ikke mer info:

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Regi av borettslag; har ikke mer info, anbefales å kontakte borettslaget om en har eventuelle spørsmål.

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

Eventuell kommentar: Har ikke informasjon om dette; men borettslaget holder på men renovering angående

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

Eventuell kommentar: Har ikke vært noe som vi kjenner til.

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

Beskriv: Takstmann har målt stuen, det viste seg at gulvet var skjev, men dette er fra byggeåret, betong arbeid har sikkert ikke ble gjort skikkelig.

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

Beskriv: Det var 2 ganger tett slukk på bad, men dette var pga dårlig vedlikehold ved bruk; men dette ble rettet i 2023, firma ble kalt inn og de har renset hele sluket med trykkmaskin, har ikke hatt problemer siden da.

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

Eventuell kommentar: Ikke i min eier-tid.

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: Borettslag skal bytte alle vinduer og balkongs dør, samt installere nytt varmepumpe/ ventilasjon

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: Borettslaget holder på med rehabilitering av blokker; dette medfører gradvis øk av felleskostnader. Kan kontakte megler for mer info rundt dette/ eller kontakte 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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 32-0124/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ahadi, Faraidon	**2025-01-25**

Identifikasjon

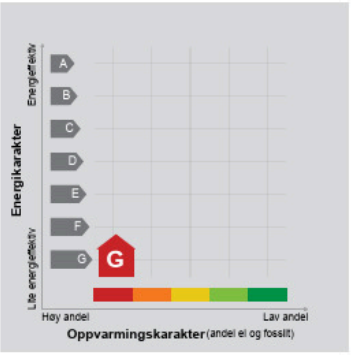
bankID Ahadi, Faraidon

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Frydenbollen 16
Postnummer	5056
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	156
Bruksnummer	105
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139729315
Bruksenhetsnummer	H0109
Merkenummer	Energiattest-2025-77450
Dato	09.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 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: 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Frydenbølien 16

Nabolaget Øvre Damsgård - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Studenter
- Familier med barn

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.)	**11 min**
408 elever, 29 klasser	0.8 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)	**22 min**
390 elever, 25 klasser	1.6 km
St Paul skole (1-10 kl.)	**24 min**
338 elever, 26 klasser	1.7 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.)	**24 min**
287 elever, 19 klasser	1.7 km
Årstad videregående skole	**8 min**
1400 elever, 100 klasser	2.4 km
St. Paul gymnas	**9 min**
270 elever	2.8 km

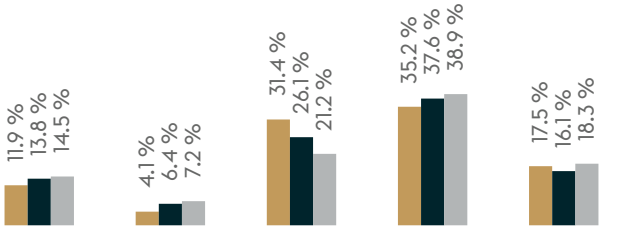
Offentlig transport

Frydenbølien	**5 min**
Linje 10, 85	0.3 km
Florida	**8 min**
Linje 1	2.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen	**9 min**
Linje L4, F4, R40	4 km
Bergen Flesland	**21 min**

Barnehager

Gyldenpris barnehage (1-5 år)	**11 min**
98 barn	0.8 km
Den Internasjonale barnehagen ...	**15 min**
30 barn	1 km
Solheimslien barnehage (0-5 år...	**15 min**
71 barn	1.1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

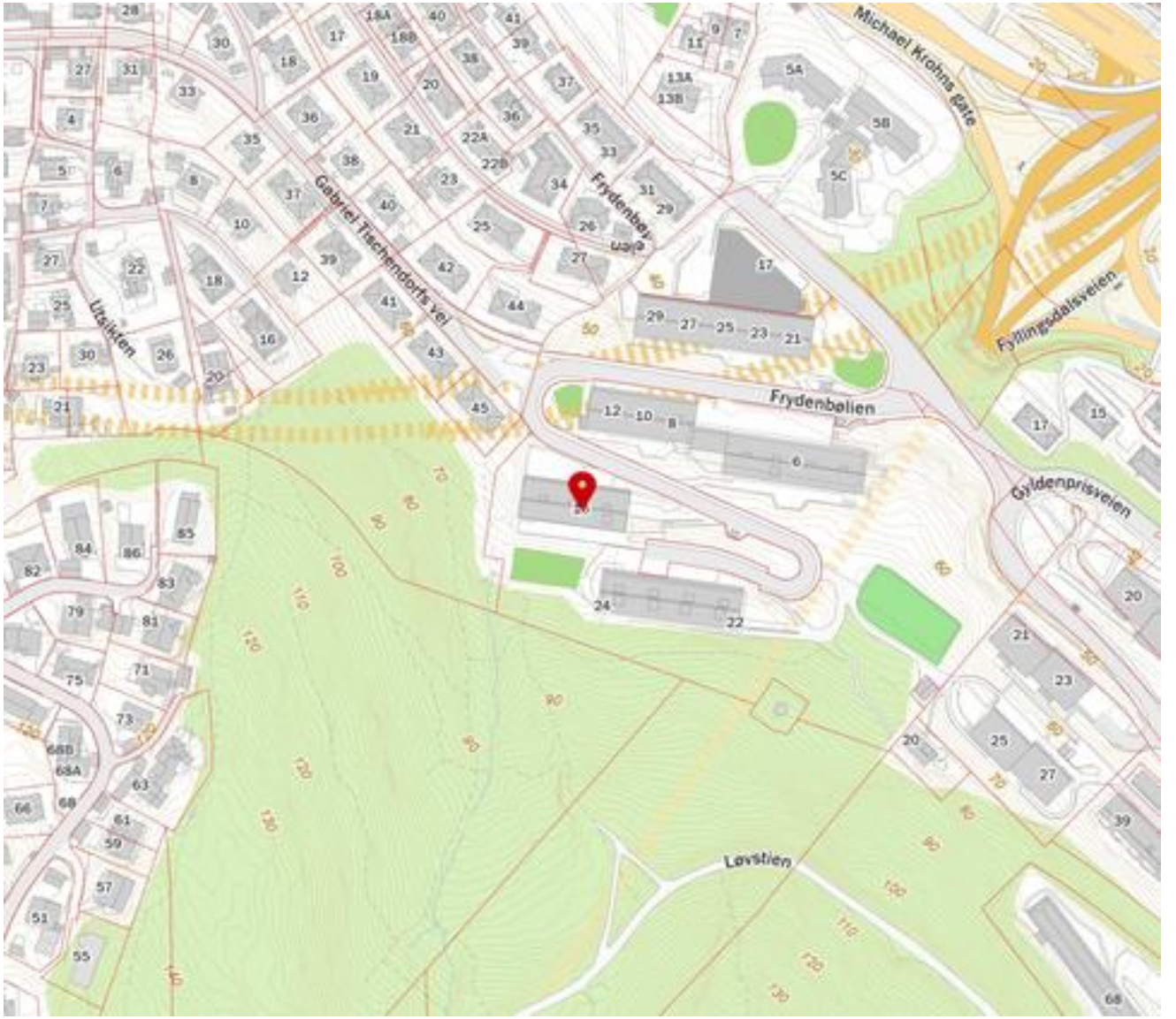
Sport

Munsterbekken ballplass	2 min
Gyldenpris kunstgress	9 min
SATS Laksevåg	14 min
EVO Damsgårdssundet	18 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Bergen Vest kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

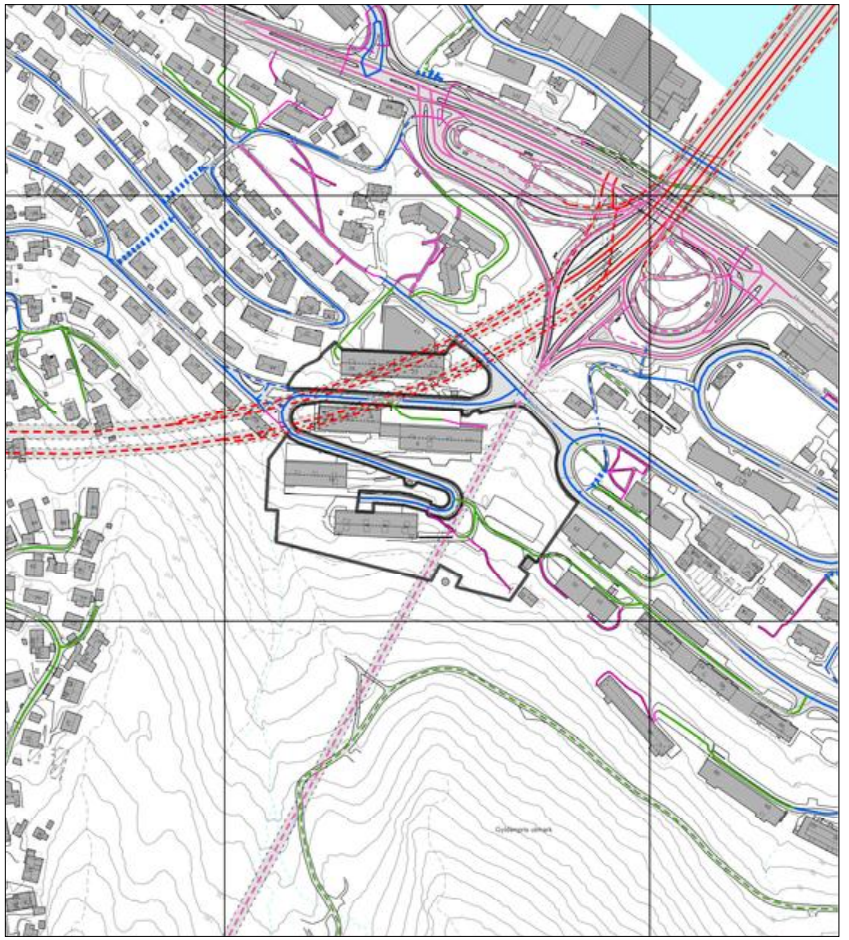
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 24.01.2025

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

N



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

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:2000
Dato: 24.01.2025

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

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 156/105/0/0
Utlistet 27. januar 2025

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 %

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
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	-
11240000	30	BERGENHUS. PUDDEFJORDSBROEN VEI TIL FYLLINGSDALEN	4	-
11480000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	3	202412318
7490000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL	3	199702002
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	-
40230000	30	LAKSEVÅG. VEI OVER PUDDEFJORDENS VESTRE BROHODE TIL FYLLINGSDALEN	4	-
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
63270000	35	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDENPRIS - DAMSGÅRD	3	201010940

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 27. januar 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

Planniväene
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

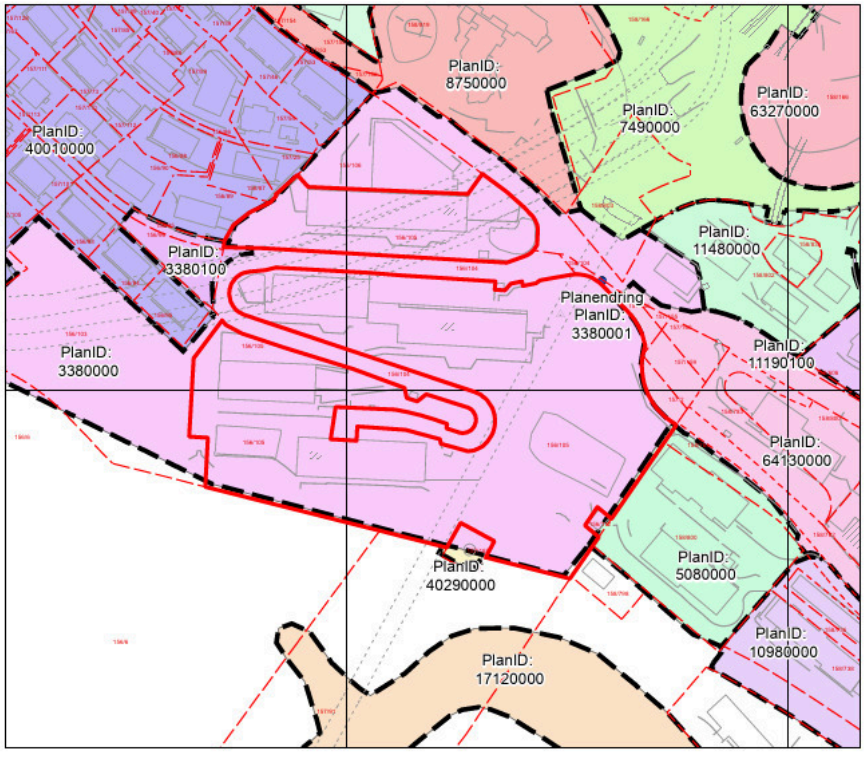
N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Dato: 27.01.2025 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 gjeldende plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

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

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

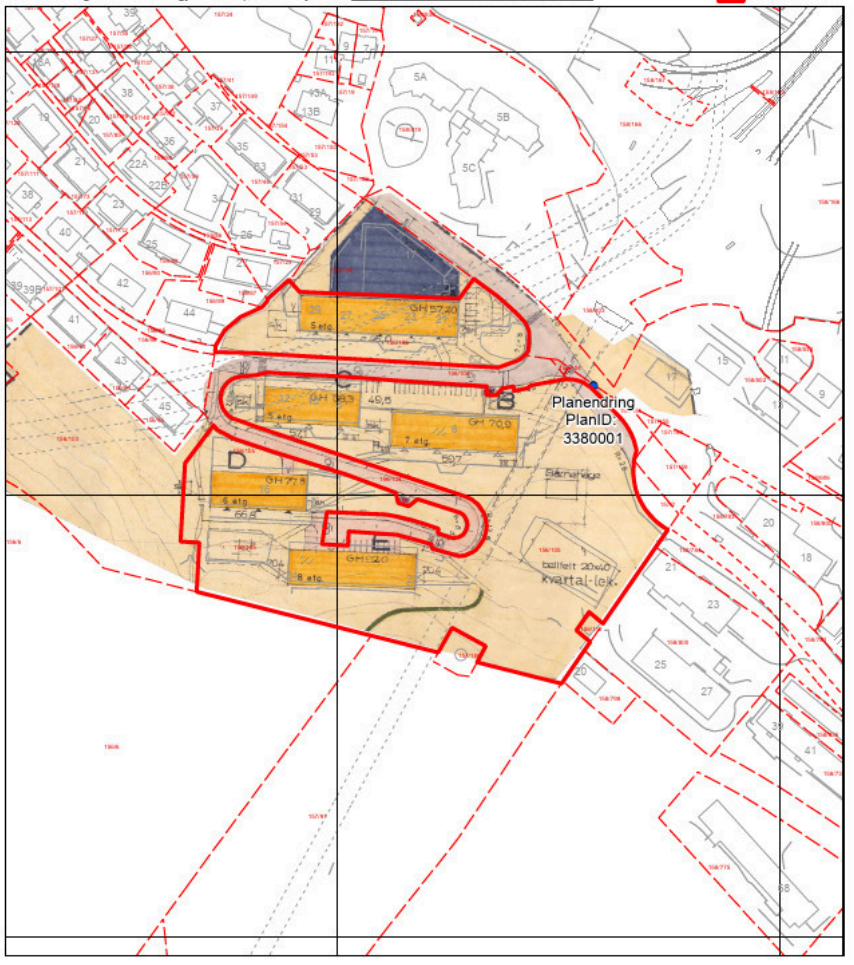
Reguleringsplan på grunnen

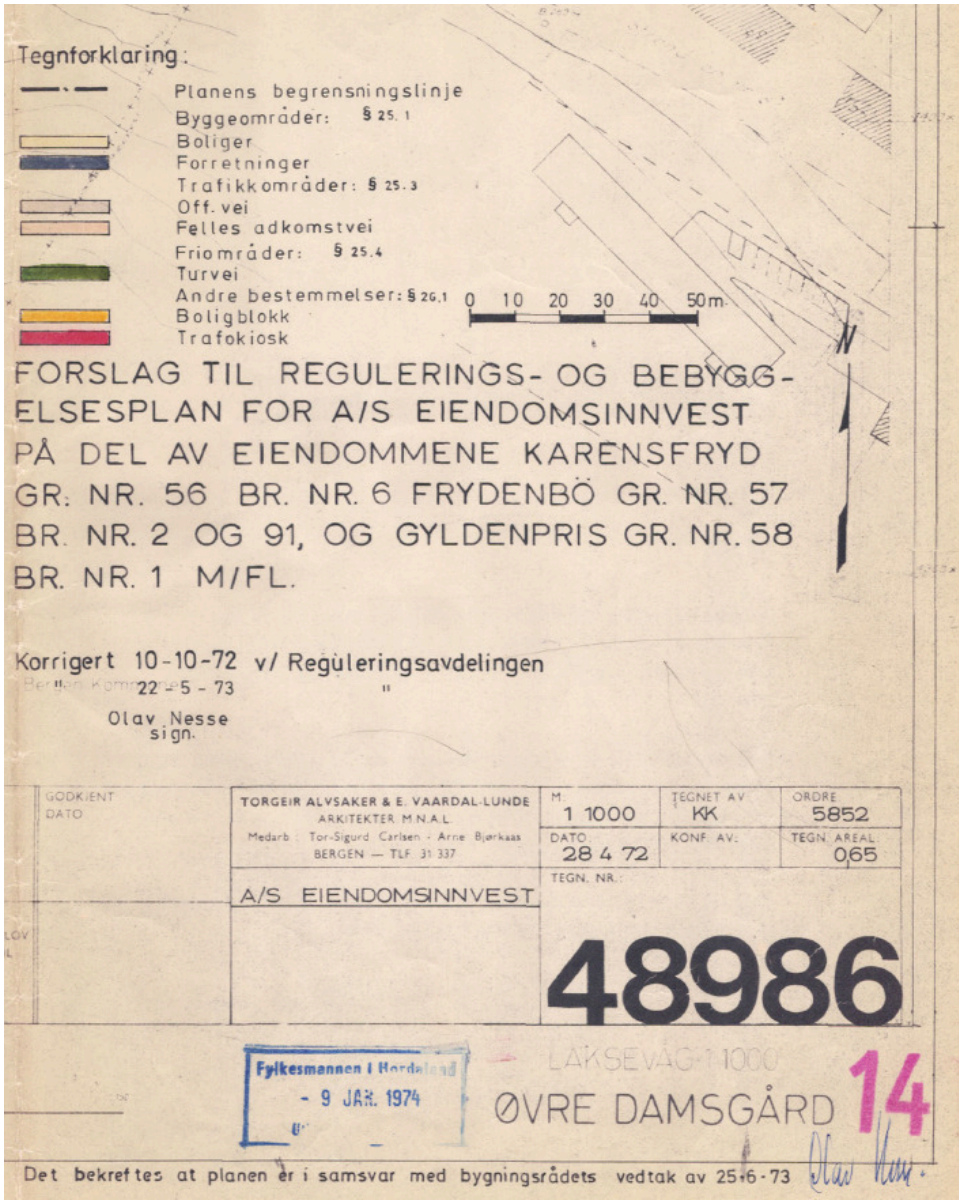
N

Arealplan-ID: 3380000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Dato: 27.01.2025 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

Eiendomsmarkering





BERGEN KOMMUNE

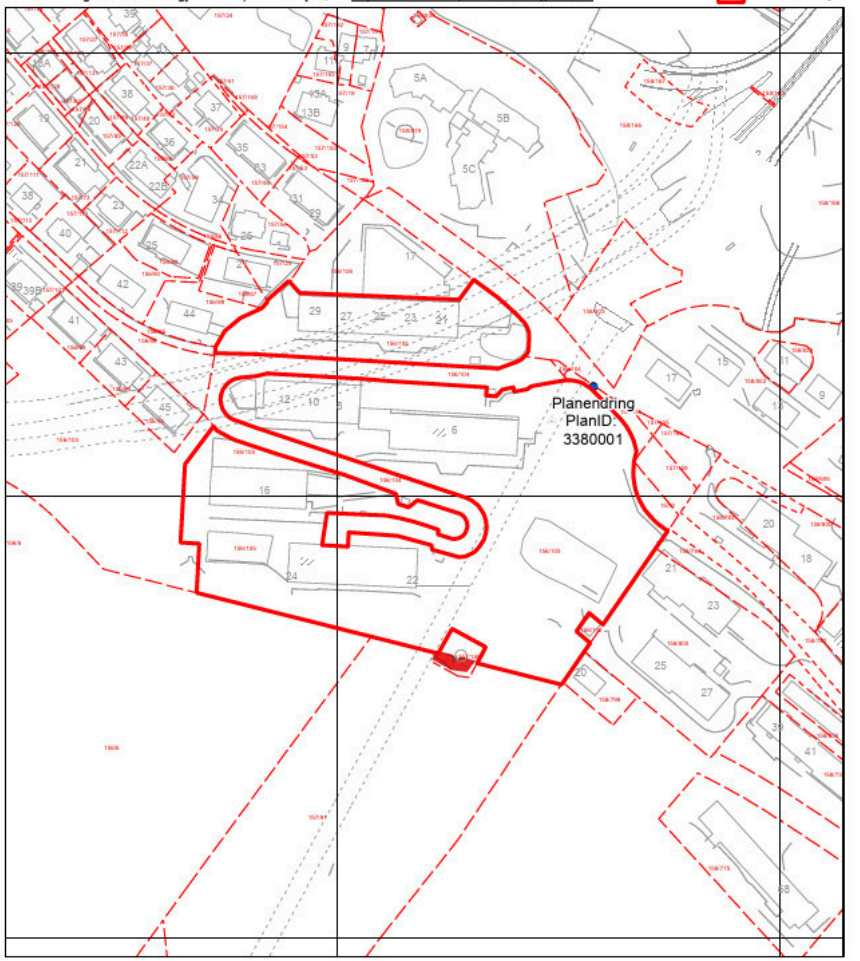
Reguleringsplan på grunnen

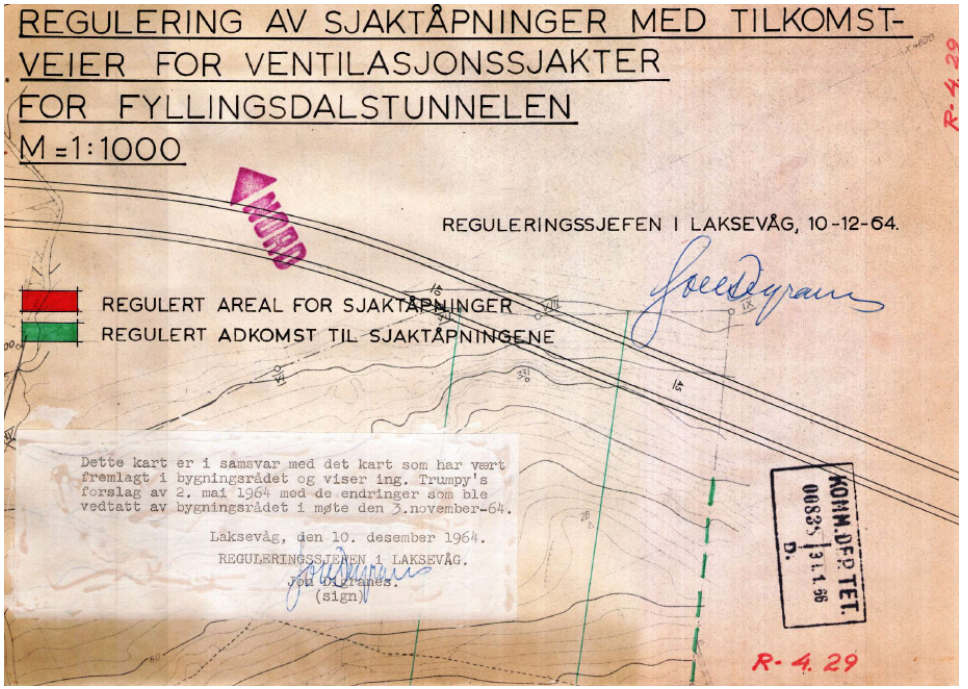
Arealplan-ID: 40290000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Dato: 27.01.2025 Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.

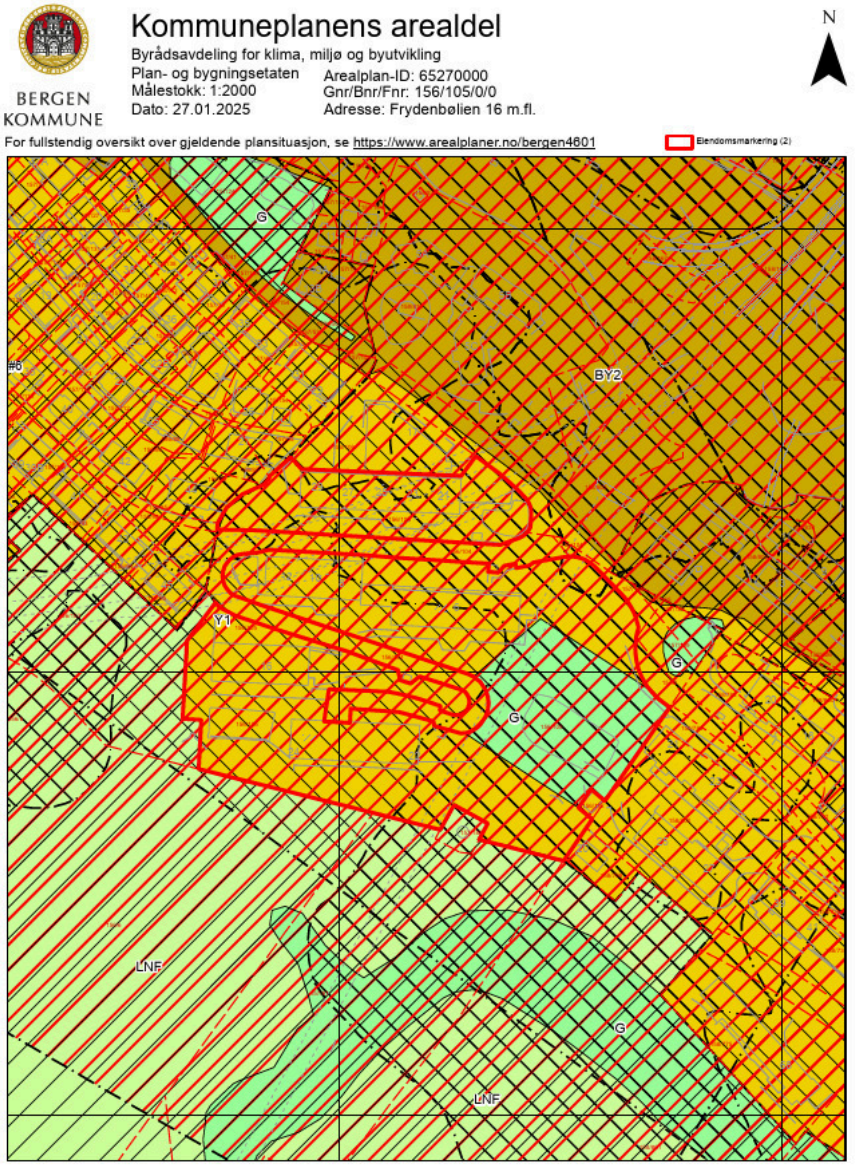
N

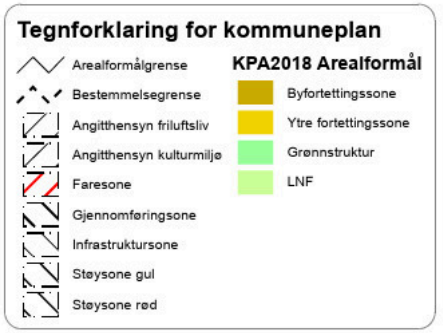
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

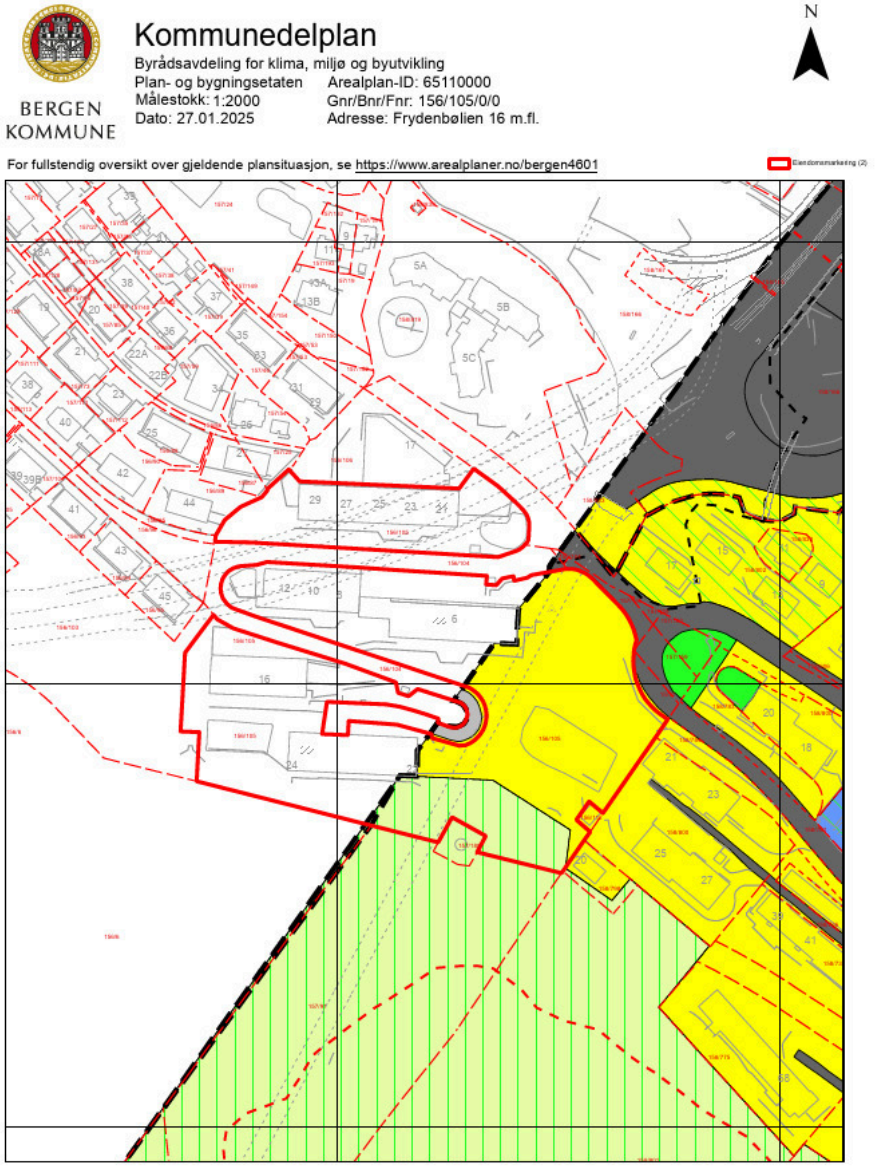
Eiendomsmarkering




REGULERING AV SJAKTÅPNINGER MED TILKOMST-
VEIER FOR VENTILASJONSSJAKTER
FOR FYLLINGSDALSTUNNELEN
M = 1:1000
REGULERINGSSJEFEN I LAKSEVÅG, 10-12-64.
REGULERT AREAL FOR SJAKTÅPNINGER
REGULERT ADKOMST TIL SJAKTÅPNINGENE
Dette kart er i samsvar med det kart som har vært fremlagt i bygningsrådet og viser ing. Trumpy's forslag av 2. mai 1964 med de endringer som ble vedtatt av bygningsrådet i møte den 3.november-64.
Laksevåg, den 10. desember 1964.
REGULERINGSSJEFEN i LAKSEVÅG.
(sign)
KOMM.DEP.TET.
R-4.29


Kommuneplanens arealdel
BERGEN KOMMUNE
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 27.01.2025
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.
N
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601
Eiendomsmarkering (2)
BY2
Y1
G
LNF


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: 27.01.2025
Arealplan-ID: 65110000
Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.
N
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Tegnforklaring for kommunedelplan

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

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

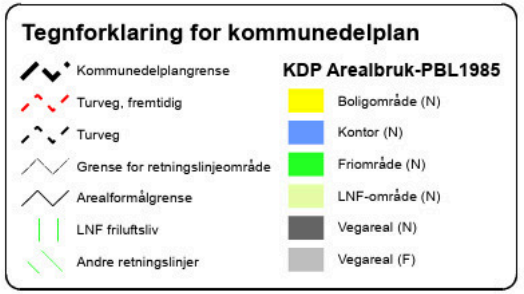
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 27.01.2025

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

N

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




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)

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 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

HUSORDENSREGLER

for

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

1. Alminnelige ordensregler

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

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

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

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

2. Bruk av fellesrom

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Bruk av leiligheten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Overdragelse (salg) og fremleie av leilighet

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

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

V E D T E K T E R

for

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

§ 1.

Formål.

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

Stadfestet regulering for boligområdet.

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

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

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

Forretningskontoret er i Bergen Kommune.

§ 2.

Andeler – ansvar.

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

§ 3.

Andelseierne.

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

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

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

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

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

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

§ 4.

Overføring av andel.

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

§ 5.

Godkjennelse av ny andelseier.

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

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

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

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

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

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

§ 6.

Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras har andelseierne i borettslaget ikke forkjøpsrett.

§ 7.

Bruksoverlating.

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

§ 8.

Styre.

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

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

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

§ 9.

Styrets vedtak.

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

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

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

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

§ 10.

Firmategning.

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

§ 11.

Generalforsamling.

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

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

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

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

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

§ 12.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

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

§ 13.

Møteledelse og avstemming.

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

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

§ 14.

Revisor.

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

§ 15.

Valgkomite.

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

§ 16.

Stemmerett – fullmektig.

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

§ 17.

Endringer i vedtektene.

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

§ 18.

Forholdet til borettsloven.

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

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

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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.
Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.
Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0124/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Frydenbølien 16 5056 BERGEN

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no