

# aktiv.



Frydenbølien 6, 5056 BERGEN

**Lys og luftig 2-roms leilighet med god standard og fast garasjeplass! Varmtvann og kabeltv/bredbånd inkl. i felleskost.**



Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

## Oliver Faraji

**Mobil** 466 27 669  
**E-post** oliver.faraji@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum**  
Strandgaten 53, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 790 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 195 306,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 986 656,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 304,-  
**Selger:** Joar Svindland

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1978  
**BRA-i/BRA Total** 58/66 kvm  
**Tomtstr.:** 24660.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 156, bnr. 105  
**Andelsnr.:** 57  
**Oppdragsnr.:** 1503240274

# Lys og luftig 2-roms leilighet med god standard og fast garasjeplass! Varmtvann og kabeltv/

Aktiv Eiendomsmegling v/Oliver Faraji har gleden av å presentere Frydenbølien 6! En lys og luftig 2-roms leilighet med god standard og fast garasjeplass hvor det er lagt opp til elbillader. Leiligheten ligger fint til i Frydenbølien på Gyldenpris med flotte utsiktsforhold og kort vei til de fleste hverdagsfasilitetene.

Litt om kvaliteter:

- Arealeffektiv planløsning
- Stue på ca. 26 m<sup>2</sup>
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- Pent helfliset bad
- Innvendig bod + 2 eksterne boder
- Varmtvann Inkl. i felleskostnader
- Ingen dok.avgift eller forkjøpsrett
- Fast garasjeplass med ladeuttak for montering av elbillader
- Dagligvarebutikk like ved
- Kort vei butikk - og servicetilbud på Damsgård, Møhlenpris og Danmarks plass

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos megler!



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	22
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	50
Nabolagsprofil .....	99
Forbrukerinformasjon .....	108
Budskjema .....	109





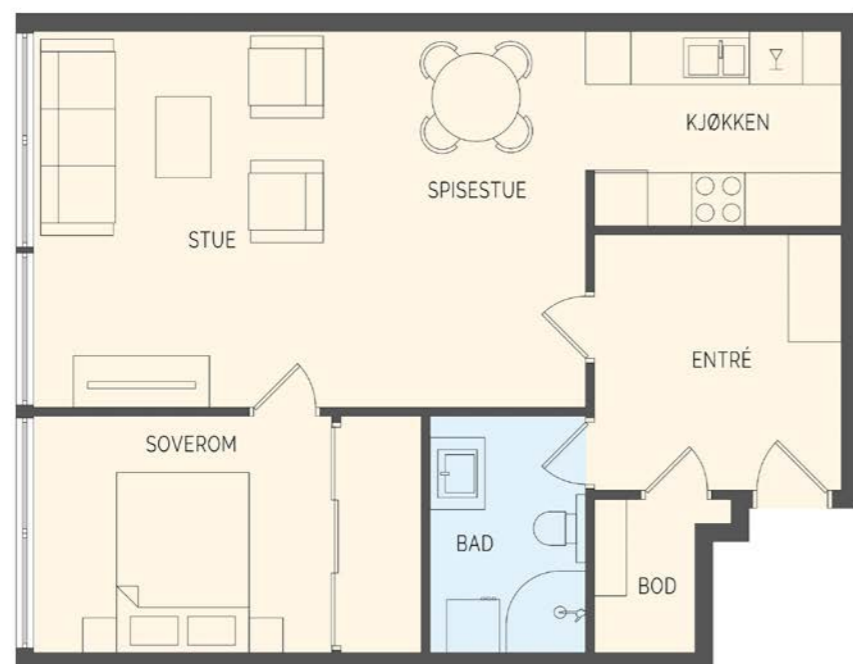






# Planløsning

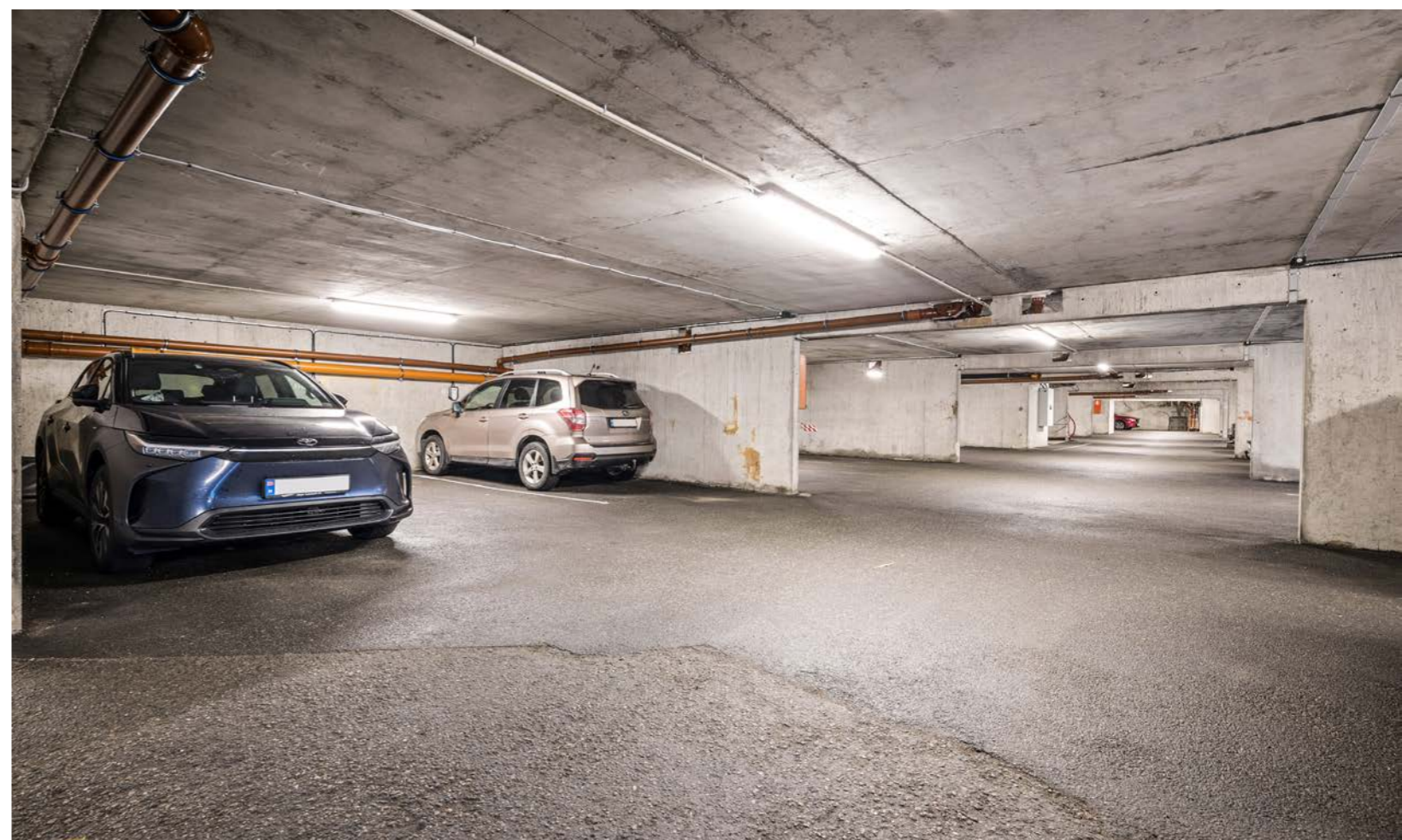
1. etasje



WILHELMSSEN | BOLIGFOTO

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 58 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 66 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 58 m<sup>2</sup> Entre/gang (7,8 m<sup>2</sup>), Bad/vaskerom (4,8 m<sup>2</sup>), Soverom (11 m<sup>2</sup>), Stue (26 m<sup>2</sup>), Kjøkken (6,6 m<sup>2</sup>), bod (2 m<sup>2</sup>).

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> 2 eksterne boder merket nr.57 (3,2 m<sup>2</sup> og 4,8 m<sup>2</sup>).

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

24660.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med grøntarealer og internveier.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til i Frydenbølien på Gyldenpris med flotte utsiktsforhold og kort vei til de fleste hverdagsfasilitetene. Her bor man sentralt i et unikt

bomiljø som appellerer til mennesker i alle aldre og livssituasjoner. Her har man de fleste fasiliteter en kort spasertur unna, tilrettelagt for en enkel hverdag. Av dagligvarer finner Spar Karsenfyrd i nabobygget like nedenfor. Det er også kort vei til Rema 1000 Gyldenpris.

En kort spasertur unna ligger Damsgård hvor du finner flere restauranter. Her kan nevnes pizza fra Pizzabakeren, sushi fra Sumo eller boller og kaffe fra Godt Brød som ligger i samme gate. Innerst i Solheimsviken ligger også Colonialen kafé og bakeri, Moxy hotell og den meksikanske restauranten Ostra. Her kan du nyte favorittlunsjen til en fantastisk utsikt mot sundet. Verdt å nevne er også Baker Brun, kulturherttet Cornerteateret og Bergen Kaffebrenneri på Møhlenpris, hvor man kan treffes for et lite glass vin, en kaffekopp eller oppleve teateroppsetninger, konserter og show. Like ved BI finner en også den populære Bystranden, som er en yndet plass på sommerstid.

På Danmarks plass ligger flere dagligvarebutikker, apotek, treningssenter, koselige restauranter og barer. For de som er på jakt etter et mer pulserende byliv, er det ikke langt til Bergen sentrum. Gåturen tar ca. 20 minutter. Nærmeste kjøpesenter vil være Bergen Storsenter med fasiliteter som kaféer, klesbutikker og vinmonopol. Man kan enkelt ta en bysykkel hit! Det er heller ikke langt til Laksevåg Senter hvor du finner dagligvarebutikker, klesbutikker, vinmonopol, apotek m.m.

Er du av den aktive typen kan det være fint å vite at treningssenteret EVO Fitness ligger 15 minutter unna og holder åpent 365 dager i året. Av andre treningssentre finner man SATS Laksevåg, Family Sports Club, Next og Sats på Danmarks plass. I

sentrum finner man også et mangfold av treningssentre, hvor Trene sammen, SATS og mange andre er lokalisert. Liker du deg bedre i skog og mark er det et hav av muligheter i kort gangavstand. I vest har du Løvstakken og Damsgårdsfjellet, mens i øst har du flotte turmuligheter rundt Store Lungegårdsvann, Ulriken og Fløyen.

På Damsgård finner du "Småpudden" som enkelt tar deg over til Møhlenpris og Marineholmen. Derfra har du kort vei til bl.a Handelshøyskolen BI, og UiB. Det er heller ikke langt til HVL som ligger på Kronstad.

Nærmeste bussholdeplass er Frydenbølien hvor linje 10 har hyppige avganger mot Bergen Sentrum, Sandviken, Wergeland og Minde. En kort spasertur fra leiligheten på ca. 6 minutter ligger busstoppet Gyldenpris hvor det går busser til bl.a Sletten, Flaktveit, Bergen Busstasjon, Bønes m.m. På Danmarks plass er det stopp for bybanen som tar en inn til Bergen sentrum eller motsatt vei til Flesland flyplass.

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

### Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Bergen Kommune for mer informasjon.

### Bygningssakkyndig

Jarleif Amundsen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Grunnmur oppført i betong.

Yttervegger i trekonstruksjoner med fasadeplater.

Yttertak med papptekking.

### Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Det er nylig skiftet ut noen gulvfliser som hadde sprekker. Det er også noen merker i vasken.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Bygg Bergen AS har skiftet dusjdører og skiftet ut noen gulvfliser ved vasken som det var sprekker og bom i. Jeg har selv byttet ut dusjstativet siden dette ikke krevde boring, men ble montert i eksisterende hull.

Arbeid utført av: Bygg Bergen AS.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Skiftet dusjbatteri ettersom det var en lekkasje i det gamle.

Arbeid utført av: Ivars Vann og Avløp AS

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Det fremgår av takstrapport at det er noe skjevhet i gulv.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble byttet til nye automatsikringer i sikringskapet i 2022, ved tidligere eier som opplyste om at dokumentasjon forelå.

Arbeid utført av: Årseth Elektro AS.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Det er klargjort for lading av elbil, men boks må bestilles før man kan lade.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: I regi av borettslaget er det skiftet rør i garasjeanlegget, installert felles brannalarmanlegg og skilt i rømningsveier

Arbeid utført av: I regi av borettslaget, m.a. Bravida.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av

eiendommen eller av dens omgivelser?

Beskrivelse: Det er gitt rammetillatelse til rehabiliteringen som er vedtatt i borettslaget.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Beskrivelse: Det ble gjort en tilstandsvurdering for borettslaget før rehabilitering ble vedtatt.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om

forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Beskrivelse: Felleskostnadene og fellesgjelden vil øke som følge av rehabiliteringsprosjektet.

### **Innhold**

Aktiv Eiendomsmegling v/Oliver Faraji har gleden av å presentere Frydenbølien 6! En lys og luftig 2-roms leilighet med god standard og fast garasje plass hvor det er lagt opp til elbillader. Leiligheten ligger fint til i Frydenbølien på Gyldenpris med flotte utsiktsforhold og kort vei til de fleste hverdagsfasilitetene.

Leiligheten er romslig og har en god planløsning med fint flyt mellom de ulike rommene. Vegger og tak i stue/kjøkken ble malt i 2024, samt vegger i gang.

Romslig entrè med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i skyvedørsgarderobe med speilfronter. Det er også god plass til annet ønskelig møblement.

Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken. Rommet er stort og luftig med en naturlig inndeling av de ulike sonene. Store vindusflater gir rikelig med lysinnslipp og en luftig atmosfære i tillegg til flott utsikt utover nærområdet. Stuen lar seg enkelt møblere med sofa - og tv-møbler. Det er også god plass til spisebordsgruppe hvor det kan dekkes til hverdag og fest.

Kjøkkenet er utført med slette glatte fronter og har benkeplate av laminat med nedfelt vask. Her er rikelig med skap - og benkeplass for matlaging og oppbevaring. Integrerte hvitevarer er induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøll/frys. Kjøkkeninnredningen er fra 2016 og ny

benkeplate i 2022.

Soverommet ligger fint plassert med tilkomst fra stuen og er på ca. 11 m<sup>2</sup>. God plass til ønsket møblering som dobbeltseng og nattbord.

Soverommet er utstyrt med en stor skyvedørsgarderobe langs den ene veggen.

Badet er pent helfliset i en klassisk sort-hvit stil og inneholder servant i møblement, speil m.belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne med dører i klart glass. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

I gangen ligger en praktisk innvendig bod på ca. 2 m<sup>2</sup> med god lagringsplass. Leiligheten har også 2 eksterne boder i samme etasje på ca. 3,2 m<sup>2</sup> og 4,8 m<sup>2</sup>.

### **Standard**

Gulv: Fliser på bad ellers parkett.

Vegger: Fliser på bad. Malte plater.

Himlinger: Malt betong malte plater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer og dører:

Oppsummering: Tg2 grunnet alder. Vinduer blir byttet i forbindelse med oppgradering av fasader.

Etasjeskille og gulv på grunn:

Oppsummering: Det er med laser målt høydeforskjeller på gulv. I stue er det påvist ca 25 mm høydeforskjell, og i gang er det målt ca 6 mm.

Det er ikke uvanlig å oppleve at det er høydeforskjeller i eldre boliger. Det er ikke noe som tyder på skader eller svekkelser i leiligheten.

Kjøkken:

Oppsummering av overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter. Laminerte benkeplater. Her er induksjonstopp, stekeovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kjøll/frys. Innredning fra 2016, benkeplater fra 2022. Ventilator som også styrer avtrekk bad. Alminnelig slitasje på innredning. Noe bruksmerker på fronter. Tg2 settes grunnet dette.

Avløpsrør:

Oppsummering: Avløpsrør gis TG2 da halvparten av forventet levetid er nyttet.

Våtrom:

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: TG2 da alder på membran er ukjent og at det ikke er dokumentasjon på membran/ tettesjikt.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Tørketrommel og vaskemaskin følger også med i handelen. Dette

gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Borettslaget har felles avtale med Telia for TV- og internettleveranse.

#### **Parkering**

Med leiligheten følger det egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg, merket nr.60. Det er klargjort for montering av elbillader. Borettslaget har gjesteparkering.

#### **Forsikringsselskap**

Gjensidige

#### **Polisenummer**

94135773

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e)) og som tilhører denne, slik som for

eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen varmes opp med: Panelovner og varmekabler på badet.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 790 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 672 617

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 690 469

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi innhetet fra Skatteetaten.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon

ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer:

- Forsikring
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt
- Renter og avdrag på lån
- Administrasjon
- Vedlikehold
- Kabel-TV/bredbånd
- Varmtvann

Andel av felleskostnader som betjener fellesgjeld er ca. 0,0 % avdrag og 16,0 % renteutgifter.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5304

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 195 306

### **Andel fellesgjeld år**

2024

### **Fellesgjeld pr. dato**

07.11.2024

### **Kommentar fellesgjeld**

Borettslaget vedtok i juni 2024 at de skal igangsette rehabilitering av borettslaget. Dette medfører at det vil bli tatt opp ett byggelån på 274 millioner kroner, fordelt på de 274 leilighetene i borettslaget.

Borettslaget vedtok i juni 2024 rehabilitering av borettslaget. I den forbindelse er det opptatt byggelån i Handelsbanken på MNOK 274, som også

inkluderer refinansiering av tidligere felleslån i Nordea. Lånet delutbetales etter hvert som rehabiliteringen skrider frem. Basert på en overordnet betalingsplan utarbeidet av Kepla og budsjettforslag fra forretningsfører, har styret vedtatt den første av i alt tre planlagte økninger av felleskostnadene. Felleskostnadene (grunnbeløpet) øker med 30% med virkning fra 1. januar 2025. Det er planlagt ytterligere økninger på 25% fra 1. januar 2026 og 20% fra 1. januar 2027. Det gir en samlet økning på 95% (ekskl. dugnad, TV/internett og garasjeleie). Det understrekes at opptrappingsplanen kan bli revurdert underveis som følge av endrede forutsetninger, f. eks. fremdrift og rentenivå samt andre forhold knyttet til borettslagets drift. Det ble på ekstraordinær generalforsamling 18.06.2024 vedtatt at borettslaget skal gjennomføre rehabiliteringspakke 1. Se Vedlagt protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 18.juni for informasjon om rehabiliteringen.

Estimert fellesgjeld og felleskostnad:  
Ny andel fellesgjeld for 2027 er estimert til kr. 868 049,-.  
Felleskostnader for 2027 er estimert til kr. 7.391,-.

Det gjøres oppmerksom på at andel fellesgjeld og felleskostnader er estimert og at endringer kan forekomme. Ta kontakt med megler for mer informasjon om rehabiliteringen.

**Rentekost. fellesgjeld**  
Kr 3 604

**Andel fellesformue**  
Kr 472

**Andel fellesformue dato**  
31.12.2023

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**  
Munsterbekken Borettslag

**Organisasjonsnummer**  
953715279

**Andelsnummer**  
57

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

Borettslaget vedtok i juni 2024 rehabilitering av borettslaget. Se punkt om "Kommentar Fellesgjeld" for mer informasjon.

**Lånebetingelser fellesgjeld**  
Bank: Handelsbanken  
Rentesats: 5,22

Rentetype: Flytende  
Nedbetalt: 2026  
Opprinnelig lån: Kr. 61 172 704  
Restgjeld pr. 31.12.2023: Kr. 22 597 500

**Sikringsordning fellesgjeld**  
Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

**Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

**Regnskap/budsjett**  
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

**Styregodkjenning**  
Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

**Vedtekter/husordensregler**  
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Henvend deg til megler for å få dette tilsendt.

**Dyrehold**  
Dyrehold er kun tillatt ved godkjenning av styret.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**  
AS Eiendomsforvaltning

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**  
Gårdsnummer 156, bruksnummer 105 i Bergen kommune. Andelsnr. 57 i Munsterbekken Borettslag med orgnr. 953715279

**Offentligrettslig pålegg**  
Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg.

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

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

14.09.1979 - Dokumentnr: 20742 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Gnr.156 Bnr.106  
Eiendommen er seksjonert

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

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

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

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

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

14.09.1979 - Dokumentnr: 20743 - Bestemmelse om  
veg  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:156 Bnr:106 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:156 Bnr:106 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:156 Bnr:106 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:156 Bnr:106 Snr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for nybygg - styre- og  
vaktmesterrom, datert 11.07.1978.

Det er utstedt ferdigattest for nybygg - boligblokk B,  
datert 31.05.1979

Det er utstedt ferdigattest for garasjeport og  
nettingsgjerd - boligblokk A, B, C, D og E, datert  
31.05.1979

Det foreligger rammetillatelse for tilbygg blokk/  
bygård/terrassehus, datert 15.12.2015

Det foreligger rammetillatelse for rehabilitering og  
etterisolering av fasader, datert 04.12.2024.

Det gis rammetillatelse på vilkår til:  
- Rive eksisterende fasader og til sammen 19  
ventilasjonsrus på blokkene  
- Etterisolering og oppføring av nye fasader med nytt  
fasadeuttrykk  
- Skifte ventilasjon til desentraliserte  
ventilasjonsanlegg med eget aggregat i hver  
leilighet.

- Nytt energianlegg med luft til vann varmfordeling  
som medfører oppføring av tre stk. tekniske rom  
med skjermevegger på taket til blokk A, B og E.  
Høyden på teknisk rom skal være i henhold til  
tegninger datert 10.07.24, slik godkjent under pkt.  
2.7 i dette vedtaket.

- Midlertidig riggområde på areal avsatt til  
Grønnstruktur i KPA2018, iht. situasjonsplan datert  
10.07.24.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp  
via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør  
oppmerksom på at privateledninger vedlikeholdes  
for eiers regning. For private fellesledninger er der  
normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

#### **Regulerings og arealplaner**

Reguleringsplaner på grunnen  
- LAKSEVÅG/ÅRSTAD. KARENSFRYD - FRYDENBØ -  
GYLDENPRIS  
PlanID: 3380000  
Dekningsgrad: 98,2%

- ÅRSTAD/LAKSEVÅG. ØVRE GYLDENPRIS VEI 1X  
PlanID: 5080000  
Dekningsgrad: 0,5%

- ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 797 MFL.,  
GYLDENPRIS - HØYEGÅRDEN  
PlanID: 64130000  
Dekningsgrad: < 0,1 %

- LAKSEVÅG/ÅRSTAD. FYLLINGSDALSTUNNELEN,  
SJAKTÅPNING  
PlanID: 40290000  
Dekningsgrad: < 0,1 %

Reguleringsformål  
- Annen veggrunn, grøntareal  
Dekningsgrad: 0,1%

- Gangveg - gangareal - gågt  
Dekningsgrad: < 0,1 %

- Gate med fortau  
Dekningsgrad: < 0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell

eiendom  
- LAKSEVÅG. GNR 157 MFL., KARENSFRYD,  
NYLUNDSVEIEN  
PlanID: 3380001

Reguleringsplaner under arbeid  
- ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782,  
DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN, SYKKELTILTAK  
PlanID: 71330000  
Dekningsgrad: 13,7%

Kommuneplan  
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018  
PlanID: 65270000  
Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplan  
- Bebyggelse og anlegg - Ytre fortettningszone  
Arealstatus: Framtidig  
Dekningsgrad; 78,6%

- Grønnstruktur  
Arealstatus: Nåværende  
Dekningsgrad: 21,3%

- LNF  
Arealstatus: Nåværende  
Dekningsgrad: 0,1%

Hensynssone - Friluftsliv i kommuneplanen  
- H530\_3 - Byfjellsgrense vest  
Dekningsgrad: 0,1%

Hensynssone - Faresone i kommuneplan  
- H390\_2 - Luftkvalitet gul sone  
Dekningsgrad: 100%

Hensynssone - Gul støy i kommuneplan



- H220\_3 - Vei støy gul  
Dekningsgrad: 49,4%

Hensynssone - Rød støy i kommuneplanen  
- H210\_3 - Vei støy rød sone  
Dekningsgrad: 1,2%

Kommunedelplaner  
- LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG  
PlanID: 65110000  
Dekningsgrad: 55,2%

- ÅRSTAD. KDP  
PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET  
PlanID: 17330000  
Dekningsgrad: 44,9%

Arealformål i kommunedelplan  
- Boligområder  
Arealstatus: Nåværende  
Dekningsgrad: 34,3%

- LNF-område  
Arealstatus: Nåværende  
Dekningsgrad: 10,6%

- Veiareal  
Arealstatus: Nåværende  
Dekningsgrad: < 0,1 %

- Veiareal  
Arealstatus: Framtidig  
Dekningsgrad: < 0,1 %

Planer i nærheten av eiendommen  
I nærheten av eiendommen er det 11 eldre reguleringsplaner hvor to av de er opphevet. I tillegg

er det 1 detaljregulering og ett planforslag i nærheten.

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.

Fullstendig planinformasjon ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

#### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

## Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

## Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000 (Prisantydning)

195 306 (Andel av fellesgjeld)

2 985 306 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

8 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 986 656 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 993 856 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 996 656 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

## Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

## Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

## Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

## Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss

fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

## Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 19 985,-. Utleggene omfatter Takst/tilstandsrapport, fotograf, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, opplysninger fra forretningsfører og utskrift av heftelser/servitutter.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

## Oppdragsansvarlig

Oliver Faraji  
Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner  
oliver.faraji@aktiv.no

Tlf: 466 27 669

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53  
5004 Bergen

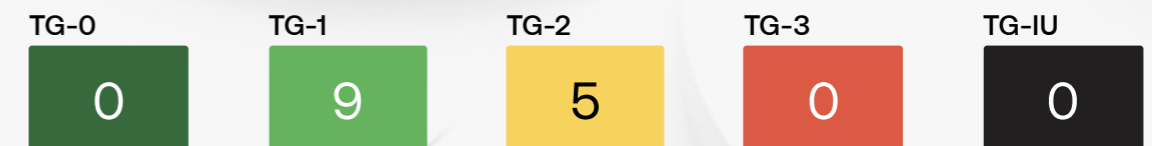
**Salgsoppgavedato**  
22.01.2025

# Frydenbølien 6 5056 BERGEN

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 1978  
BRA: 66 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 58 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering



 **Supertakst**

GNR: 156 BNR: 105 ANR: 57

Jarleif Amundsen  
Amundsen Taksering

jarleifen@gmail.com  
90717000

Frydenbølien 6  
5056 Bergen

## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25692>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Bygningsdeler med TG2

##### Vinduer og dører

###### Oppsummering

Tg2 grunnet alder.  
Vinduer blir byttet i forbindelse med oppgradering av fasader.

##### Etasjeskille og gulv på grunn

###### Oppsummering

Det er med laser målt høydeforskjeller på gulv. I stue er det påvist ca 25 mm høydeforskjell, og i gang er det målt ca 6 mm.  
Det er ikke uvanlig å oppleve at det er høydeforskjeller i eldre boliger.  
Det er ikke noe som tyder på skader eller svekkelser i leiligheten.

##### Kjøkken

###### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter. Laminerte benkeplater. Her er induksjonstopp, stekeovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kjøl/ frys. Innredning fra 2016, benkeplater fra 2022.

Ventilator som også styrer avtrekk bad.  
Alminnelig slitasje på innredning. Noe bruksmerker på fronter. Tg2 settes grunnet dette.

##### Avløpsrør

###### Oppsummering

Avløpsrør gis TG2 da halvparten av forventet levetid er nyttet.

##### Våtrom

###### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tg2 da alder på membran er ukjent og at det ikke er dokumentasjon på membran/ tettesjikt.

### 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**9.12.2024**

Rapportdato  
**17.1.2025**

#### Hjemmelshavere

Navn: **Joar Svindland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Vedlagt i salgsoppgaven.

#### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jarleif Amundsen**

Telefon: **90717000**

Firma: **Amundsen Taksering**

Epost: **jarleifen@gmail.com**

Adresse: **Grimstadveien 102, 5252**

Søreidgrend

#### Informasjon om boligen

Adresse: **Frydenbølien 6, 5056 Bergen**

Kommunenr: **4601**

Gårdsnr: **156**

Bruksnr: **105**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **57**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1978 - lht Matrikelbrev.**

Boligtype: **Leilighet**

##### Generell beskrivelse av boligen:

Bygget er oppført i 1978.

Eier har eiet og bebodd leiligheten siden 2023.

I hans eietid er alminnelig vedlikehold utført. Han har også malt stue på vegger og himlinger, og vegger i gang.

Borettslaget starter på renovering av fasader, yttertak, samt montere balansert ventilasjon og vannbåren varme. Arbeidet vil pågå i ca 2 år.

2 boder følger leiligheten.

Bod nr 57 er 3,2 kvm og er like bortenfor leiligheten.

Bod nr 57 lenger borte i gangen er ca 4,8 kvm.

Grunnmur oppført i betong.

Yttervegger i trekonstruksjoner med fasadeplater.

Yttertak med papptekking.

Garasjeplass nr 60 med ladeuttak og ca 250 cm bredde.

### 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Leilighet

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	66	58	8	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>66</b>	<b>58</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	58	56	2	Entre/ gang ca 7,8 kvm Bad/ vaskerom ca 4,8 kvm Soverom ca 11 kvm Stue ca 26 kvm Kjøkken ca 6,6 kvm	Intern bod ca 2 kvm 2 eksterne boder. Begge merket nr 57.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>58</b>	<b>56</b>	<b>2</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmen. Utvendige metallbeslag.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Tg2 grunnet alder. Vinduer blir byttet i forbindelse med oppgradering av fasader.	

### 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Betongdekke i etasjeskillet.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Det er med laser målt høydeforskjeller på gulv. I stue er det påvist ca 25 mm høydeforskjell, og i gang er det målt ca 6 mm. Det er ikke uvanlig å oppleve at det er høydeforskjeller i eldre boliger. Det er ikke noe som tyder på skader eller svekkelser i leiligheten.	

### 6.3 Kjøkken

#### Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter. Laminerte benkeplater. Her er induksjonstopp, stekeovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kjøl/ frys. Innredning fra 2016, benkeplater fra 2022.	
Ventilator som også styrer avtrekk bad. Alminnelig slitasje på innredning. Noe bruksmerker på fronter. Tg2 settes grunnet dette.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator som også styrer avtrekk bad.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
-------------------------	------

## 6.4 Lovlighet

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

## 6.5 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsrør gis TG2 da halvparten av forventet levetid er nyttet.	

## 6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Rørrør-system med samleskap i bod.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rørøplegg byttet i 2016 til badet. Synlige rørrør i kjøkkenbenk. Aquastop montert på kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

## 6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i fellesgang. Dette med hovedsikring 2x40 Ampere, og 6 stk jordfeilsautomatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innmat i sikringsskap er byttet til denne leiligheten i 2022. Diverse stikkontakter og brytere byttet.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.8 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Panelovner og varmekabler på badet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det tas ikke service å denne typen installasjon.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>

## 6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Mekanisk avtrekk fra kjøkken ( ventilator) og avtrekk på bad (styrt av kjøkkenvifte). Utover dette er det naturlig utlufting via vinduer.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet er helfliset og har gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ifølge tidligere prospekt er badet renoveret i 2016. Nye dusjvegger og dusjgarnityr montert nylig. Noen få fliser byttet ut da det var bom i disse.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Dusjdører er normalt innslått og sluk dekker da hele rommet.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Tg2 da alder på membran er ukjent og at det ikke er dokumentasjon på membran/ tetteskikt.	

### Sanitærutstyr



Beskrivelse	
Innredet med servantskap, vegghengt wc, dusjløsning med innsvingbare dører, og plass til vaskemaskin og tørketrommel.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Lite riss i servant. Nye dusjvegger og nytt dusjgarnityr.	
<b>Ventilasjon</b>	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Avtrekk styrt av kjøkkenventilator. Flat terskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
<b>Fuktmåling</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
Hulltatt mellom bod og dusj. Ikke påvist på skade.	
<b>Dokumentasjon</b>	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

## 6.11 Øvrig: Overflater

Beskrivelse
Gulv med parkett. Alminnelig slitasje, alder tatt i betraktning. Vegger med malte plater. Stue og gang malt siste år. Alminnelig slitasje. Himlinger med malt betong og malte plater. Stuehimling malt i 2024. Forøvrig alminnelig slitasje. Dører i formpresset hvit utførelse. Glassdør mellom stue og entre. Noe mindre bruksmerker.

## 6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.13 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.17 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.19 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1503240274	
<b>Selger 1 navn</b>	
Joar Svindland	
<b>Gateadresse</b>	
Frydenbølien 6	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BERGEN	5056
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2023	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
1	
Antall måneder	
3	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

Beskrivelse  
Det er nylig skiftet ut noen gulvfliser som hadde sprekker. Det er også noen merker i vasken.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar  
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse  
Bygg Bergen AS har skiftet dusjdører og skiftet ut noen gulvfliser ved vasken som det var sprekker og bom i. Jeg har selv byttet ut dusjstativet siden dette ikke krevde boring, men ble montert i eksisterende hull.

Arbeid utført av  
Bygg Bergen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar  
Ja, kun av faglært

Beskrivelse  
Skiftet dusjbatteri ettersom det var en lekkasje i det gamle.

Arbeid utført av  
Ivars Vann og Avløp AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse  
Det fremgår av takstrapport at det er noe skjevhet i gulv.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar  
Ja, kun av faglært

Beskrivelse  
Det ble byttet til nye automatsikringer i sikringsskapet i 2022, ved tidligere eier som opplyste om at dokumentasjon forelå.

Arbeid utført av  
Årseth Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse  
Det er klargjort for lading av elbil, men boks må bestilles før man kan lade.

Document reference: 1503240274

Document reference: 1503240274

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1503240274

#### Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredet næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjør oppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjør oppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503240274

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

- Registrering av tilstedeværende andelseiere og fullmakter
- Valg av møteleder og protokollvitner
- 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:

<u>Styret:</u>		<u>Valgkomité:</u>	
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.

## 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 ordinær generalforsamling i Münsterbekken Borettslag tirsdag 9. april 2024.

(sted)

(dato)

(signatur)

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

# ÅRSREGNSKAP 2023

## MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

 Bypass 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

### RESULTATREGNSKAP

#### MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

		2023	2022
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
Leieinntekter		15 158 508	14 596 272
Annen driftsinntekt		186 803	96 250
Sum driftsinntekter		<b>15 345 311</b>	<b>14 692 522</b>
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		<b>14 257 445</b>	<b>12 701 607</b>
Driftsresultat		<b>1 087 866</b>	<b>1 990 915</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		11 800	4 556
Annen finansinntekt		51 848	49 465
Annen rentekostnad		1 128 820	622 674
Resultat av finansposter		<b>-1 065 172</b>	<b>-568 652</b>
Resultat før skattekostnad		22 694	1 422 262
Resultat		<b>22 694</b>	<b>1 422 262</b>
Årsresultat		<b>22 694</b>	<b>1 422 262</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		22 694	1 422 262
Sum overføringer	4	<b>22 694</b>	<b>1 422 262</b>

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	Ein Monstad nestleder	Bjørn-Petter Sunde styremedlem	
Peter Alexander Pettersen styremedlem	Therese N. Mokkelbost styremedlem	Einar Langlo forretningsfører	

Note 1 Regnskapsprinsipper

4 634 236,93

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
Glassbjørget 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
Oytox 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
Gas Ohlson AS	529,00
Div. utlegg styret	488,35

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
<b>Leieinntekter</b>		
3600 Leieinntekter andeler	-15 158 508,00	-14 596 272,00
	-15 158 508,00	-14 596 272,00
<b>Annen driftsinntekt</b>		
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
<b>Vedlikehold</b>		
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
<b>Regnskaps- og forretningsførsel</b>		
6705 Forretningsførsel	290 218,75	280 675,00
6706 Regnskapshonorar	74 656,00	69 500,00
	364 874,75	350 175,00
<b>Styrehonorarer</b>		
5330 Styrehonorarer	220 639,00	221 958,00
	220 639,00	221 958,00
<b>Forsikringspremie</b>		
7500 Forsikringspremier	526 917,00	518 867,98
	526 917,00	518 867,98
<b>Kommunale avgifter</b>		
7750 Kommunale avgifter	3 440 960,84	3 269 100,97
	3 440 960,84	3 269 100,97
<b>Lønnskostnad</b>		
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
<b>Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler</b>		
6011 Avskr. transportmidler	0,00	20 000,00
	0,00	20 000,00



**RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON**

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG		
	2023	2022
<b>Annen driftskostnad</b>		
6341 Strøm	1 709 752,09	2 040 364,47
6360 Fønhold	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
	<b>4 364 116,58</b>	<b>4 637 071,47</b>
<b>Annen renteinntekt</b>		
8051 Renter av bankinnskudd	-6 466,52	-3 434,36
8055 Renteinntekt kundefordringer	-5 333,59	-1 121,81
	<b>-11 800,11</b>	<b>-4 556,17</b>
<b>Annen finansinntekt</b>		
8079 Andre finansinntekter	-51 848,00	-49 465,00
	<b>-51 848,00</b>	<b>-49 465,00</b>
<b>Annen rentekostnad</b>		
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
	<b>1 128 820,34</b>	<b>622 673,64</b>
<b>Avsatt til annen egenkapital</b>		
8960 Avsatt til annen egenkapital	22 693,75	1 422 262,24
	<b>22 693,75</b>	<b>1 422 262,24</b>
MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG		SIDE 2

**BALANSE - SPESIFIKASJON**

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG		
	2023	2022
<b>Tomter, bygninger o.a. fast eiendom</b>		
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
	<b>63 679 085,00</b>	<b>63 679 085,00</b>
<b>Kundefordringer</b>		
1500 Kundefordringer	69 590,00	52 676,00
	<b>69 590,00</b>	<b>52 676,00</b>
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>		
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
	<b>607 962,14</b>	<b>793 098,74</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		
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
	<b>622 700,43</b>	<b>1 906 079,46</b>
<b>Andelskapital 273 á 400</b>		
2000 Andelskapital	-109 200,00	-109 200,00
	<b>-109 200,00</b>	<b>-109 200,00</b>
<b>Annen egenkapital</b>		
2050 Annen egenkapital	-26 971 266,18	-26 948 572,43
	<b>-26 971 266,18</b>	<b>-26 948 572,43</b>
<b>Borettsinnskudd</b>		
2030 Borettsinnskudd	-14 092 321,00	-14 092 321,00
	<b>-14 092 321,00</b>	<b>-14 092 321,00</b>
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>		
2220 Lån 6714.05.08719	-22 597 500,00	-24 562 500,00
	<b>-22 597 500,00</b>	<b>-24 562 500,00</b>
<b>Leverandørgjeld</b>		
2400 Leverandørgjeld	-753 317,63	-305 895,90
	<b>-753 317,63</b>	<b>-305 895,90</b>
<b>Skyldig offentlige avgifter</b>		
2600 Skattetrekk	-20 173,00	-21 829,00
	<b>-20 173,00</b>	<b>-21 829,00</b>
MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG		SIDE 1

**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
	<b>-45 811,08</b>	<b>-47 380,94</b>
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>		
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
	<b>-409 921,68</b>	<b>-365 068,93</b>

Til generalforsamlingen i Münsterbekken Borettslag

**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 rettviseende 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 forretningsførerens ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.

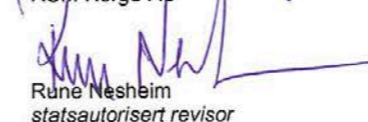
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

*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 Næshheim  
 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, is a member of Den Norske Revisorforening.

**LIKVIDITETSBUDSJETT  
2024**

**Münsterbekken Borettslag**

**INNBETALINGER**

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

**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
<b>Sum utbetalinger</b>	<b>15 756 054</b>

Likviditetsbeholdning pr. 01.01.2024	602 527
Likviditetsendring	57 661
<b>Likviditetsbeholdning pr. 31.12.2024</b>	<b>660 188</b>

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.

**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](http://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 ustabil netts 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 nødlis 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



Antall overdragelser: 31

Overt.dato	Lfh.nr.	Gate/vei	Ny (l)jeier	Forrige (l)jeier	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 Kjelleevold	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 Lundevoid	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 Drottningsvik 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

torsdag 21. mars 2024

Side 1 av 2

Overt.dato	Lfh.nr.	Gate/vei	Ny (l)jeier	Forrige (l)jeier	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

torsdag 21. mars 2024

Side 2 av 2

# 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.

Valg av styremedlemmer og varamedlemmer:

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

**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

Til andelseiere i  
Münsterbekken Borettslag

## INNKALLELSE TIL GENERALFORSAMLING

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

Til behandling foreligger:

**1. Konstituering**

- Registrering av tilstedeværende andelseiere og fullmakter
- Valg av møteleder og protokollvitner
- Godkjenning av innkallelse og dagsorden

**2. Rehabilitering av borettslaget**

- Valg av rehabiliteringspakke.
  - Det er utarbeidet fire alternative løsninger for rehabilitering av borettslaget (grunnpakke og pakke 1-3).
  - Det skal velges én pakke. Gyldig vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.
  - Styret foreslår at man begynner å stemme over pakke nr. 3. Dersom denne ikke oppnår 2/3 flertall, fortsetter man med pakke nr. 2, o.s.v. ned til grunnpakken.
  - Se vedlagte oversikter for sammendrag av rehabiliteringspakkene og hvor mye de ulike rehabiliteringspakkene er antatt å påvirke felleskostnadene. For detaljert oversikt over de ulike rehabiliteringspakkene og løsningene som er valgt, vises til tidligere distribuerte informasjonshefte som også kan leses her: [https://drive.google.com/file/d/17aogF5nTWnvlpke2Un-drhu7zM\\_Jba1c/view?usp=sharing](https://drive.google.com/file/d/17aogF5nTWnvlpke2Un-drhu7zM_Jba1c/view?usp=sharing)
- 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.

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuutus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende



Bergen, 6. juni 2024  
Styret i Münsterbekken Borettslag

Vedlegg.

#### Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

## 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

<b>GRUNNPAKKEN</b>	<b>PAKKE 1</b>	<b>PAKKE 2</b>	<b>PAKKE 3</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nødvendige rehabiliteringstiltak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grunnpakken</li> <li>Varmepumpe med ENOVA – støtte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grunnpakken</li> <li>Varmepumpe med ENOVA – støtte</li> <li>Nye balkonger med glassrekkverk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grunnpakken</li> <li>Varmepumpe med ENOVA – støtte</li> <li>Nye balkonger med innglassing</li> </ul>
<b>ENERGIKARAKTER:</b> D - C	<b>ENERGIKARAKTER:</b> A	<b>ENERGIKARAKTER:</b> A	<b>ENERGIKARAKTER:</b> A
<b>BUDSJETT REHABILITERING</b> GRUNNPAKKEN: 227,4 MNOK <b>SUM: 227,4 MNOK</b>	<b>BUDSJETT REHABILITERING</b> GRUNNPAKKEN: 227,4 MNOK VARMEANLEGG: 47 MNOK STØTTE ENOVA: - 30 MNOK <b>SUM: 244,4 MNOK</b>	<b>BUDSJETT REHABILITERING</b> GRUNNPAKKEN: 227,4 MNOK VARMEANLEGG: 47 MNOK STØTTE ENOVA: - 30 MNOK NYE BALKONGER: 113 MNOK <b>SUM: 357,4 MNOK</b>	<b>BUDSJETT REHABILITERING</b> GRUNNPAKKEN: 227,4 MNOK VARMEANLEGG: 47 MNOK STØTTE ENOVA: - 30 MNOK NYE BALKONGER: 113 MNOK INNLGASSING: 24 MNOK <b>SUM: 381,4 MNOK</b>
BRANN OG RØR: 7,6 MNOK <b>LÅNERAMME: 235 MNOK</b>	BRANN OG RØR: 7,6 MNOK <b>LÅNERAMME: 252 MNOK</b>  Differanse fra grunnpakken: 17 MNOK	BRANN OG RØR: 7,6 MNOK <b>LÅNERAMME: 365 MNOK</b>  Differanse fra pakke 1: 113 MNOK	BRANN OG RØR: 7,6 MNOK <b>LÅNERAMME: 389 MNOK</b>  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														Pakke 1 MNOK 252			
Annuitet 5,640 % 40 år														Annuitet 5,640 % 40 år			
Årlige avdrag (1. år): 1 601 272														Årlige avdrag (1. år): 1 717 109			
Årlige renter (1. år): 13 213 028														Årlige renter (1. år): 14 168 864			
Type	Areal	Felles-kost./mnd.	Fellesgjeld	Økning/mnd.	Prosent	Ny felles-kost./mnd.	Rentefra-drag/mnd.	Ny fellesgjeld	Økning/mnd.	Prosent	Ny felles-kost./mnd.	Rentefra-drag/mnd.	Ny fellesgjeld				
T 13	26	2 451	46 646	2 239	91,3 %	4 690	546	531 795	2 423	98,9 %	4 874	582	566 891				
T 12	33	2 626	49 997	2 398	91,3 %	5 024	585	569 785	2 596	98,9 %	5 222	624	607 387				
T 11	37	2 850	54 250	2 603	91,3 %	5 453	635	618 377	2 817	98,9 %	5 667	677	659 186				
T 7	46	3 267	62 179	2 984	91,3 %	6 251	728	708 847	3 230	98,9 %	6 497	776	755 627				
T 6	48	3 384	64 414	3 091	91,3 %	6 475	754	734 240	3 345	98,9 %	6 729	804	782 696				
T 9	58	3 790	72 147	3 461	91,3 %	7 251	844	822 337	3 747	98,9 %	7 537	900	876 606				
T 10	58	3 790	72 147	3 461	91,3 %	7 251	844	822 337	3 747	98,9 %	7 537	900	876 606				
T 8	61	3 899	74 210	3 561	91,3 %	7 460	869	845 975	3 854	98,9 %	7 753	926	901 805				
T 3	65	4 022	76 554	3 673	91,3 %	7 695	896	872 666	3 976	98,9 %	7 998	955	930 257				
T 2	85	4 808	91 529	4 391	91,3 %	9 199	1 071	1 043 221	4 753	98,9 %	9 561	1 142	1 112 067				
T 1B	92	5 186	98 704	4 736	91,3 %	9 922	1 155	1 125 217	5 127	98,9 %	10 313	1 232	1 199 475				
T 1	95	5 299	100 853	4 840	91,3 %	10 139	1 181	1 149 733	5 238	98,9 %	10 537	1 259	1 225 609				
T 5	100	5 539	105 451	5 059	91,3 %	10 598	1 234	1 201 836	5 476	98,9 %	11 015	1 316	1 281 149				

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

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

# MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

## Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 18. juni 2024

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

### 1. Konstituering

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

Generalforsamlingen ble ledet av styreleder Aleksander Sandvik.

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

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

### 2. Rehabilitering av borettslaget

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

a. Valg av rehabiliteringspakke.

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. Valg av tilleggspakker.

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 tilleggvalg 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.

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

Til andelseierne i Münsterbekken Borettslag

Bergen, 8. november 2024

Att: Deres ref.:

## REHABILITERINGEN - ØKNING AV FELLESKOSTNADENE

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

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

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

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

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

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

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

Kommende økninger i felleskostnadene vil bli varslet på vanlig måte.

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

Med vennlig hilsen  
for Münsterbekken Borettslag

Styret

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

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

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

Side 1 av 2

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

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

\*) Ikke alle leilighetene har garasje.

Side 2 av 2

## VEDTEKTER

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 godkjenning gitt Arne Sande A/S.

Stadfestet regulering for boligområdet.

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

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

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

Forretningskontoret er i Bergen Kommune.

#### § 2.

##### Andeler – ansvar.

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

#### § 3.

##### Andelseierne.

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

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

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

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

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

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

#### § 4.

##### Overføring av andel.

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

## § 5.

### Godkjennelse av ny andelseier.

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

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

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

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

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

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

## § 6.

### Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras har andelseierne i borettslaget ikke forkjøpsrett.

## § 7.

### Bruksoverlating.

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

## § 8.

### Styre.

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

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

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

## § 9.

### Styrets vedtak.

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

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

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

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

## § 10.

### Firmategning.

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

## § 11.

### Generalforsamling.

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

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

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

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

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

## § 12.

### Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

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

## § 13.

### Møteledelse og avstemming.

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

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

## § 14.

### Revisor.

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

**§ 15.**  
**Valgkomite.**

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

**§ 16.**  
**Stemmerett – fullmektig.**

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

**§ 17.**  
**Endringer i vedtektene.**

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

**§ 18.**  
**Forholdet til borettsloven.**

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

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

**HUSORDENSREGLER**  
for  
**MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG**

**1. Almennelige 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 gatedørsmønstre 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 garasjeleggene 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 garasjelegget. De som er tildelt garasjeplass må benytte denne og ikke oppta gjesteparkeringene. Biler som ikke er registrert må ikke henses på borettslagets område.
- g) Vasking og reparasjon av biler må ikke skje i garasjene, på parkeringsplasser eller i Frydenbølien.
- h) Alt søppel anbringes i søppelrommene. Husholdningsavfall skal være forsvarlig innpakket og emballasjen lukket. Store gjenstander må ikke settes i søppelrommene. 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) Lufthing 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 lufthing skal vinduene stå i luftstilling 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 varmpumpe eller parabolantenn 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.

## 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 strømagonnement 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 godkjenning 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 tilnærmet 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

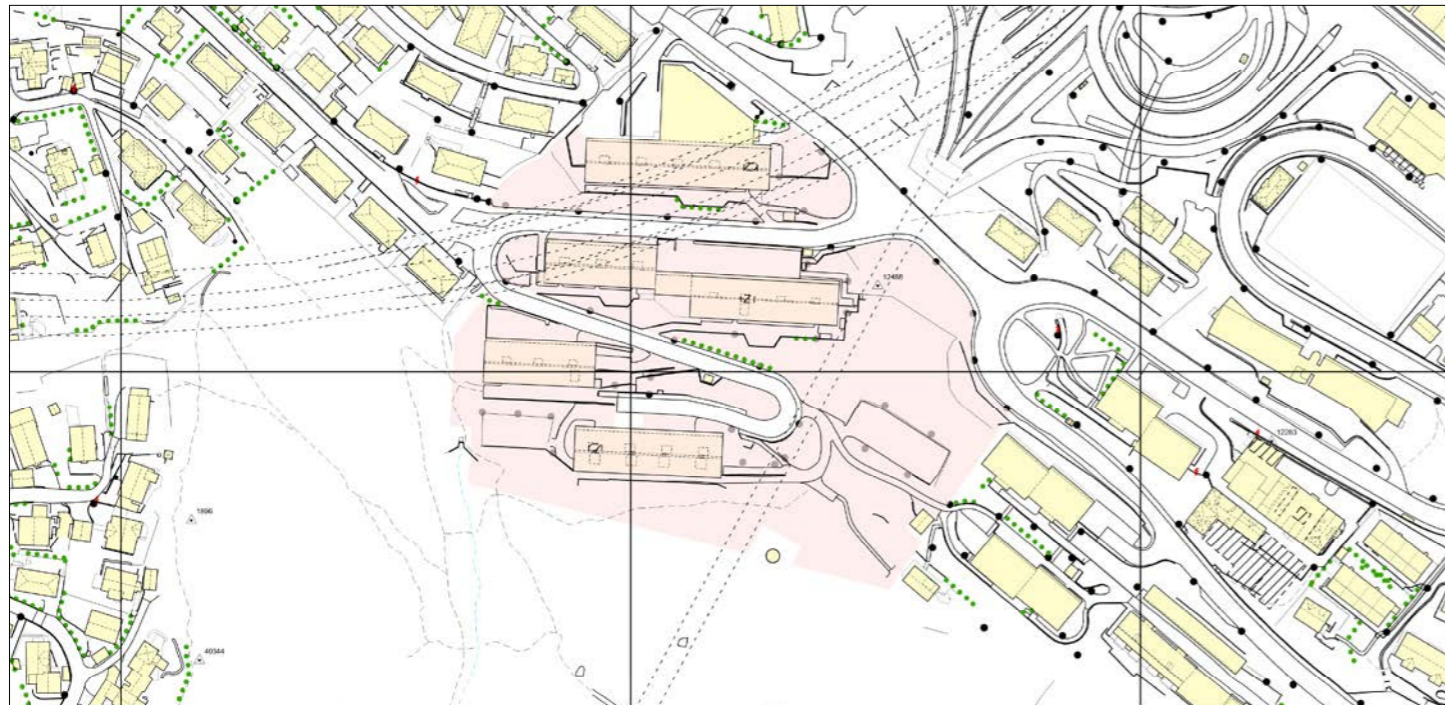
Det er montert dørtelefoner i borettslaget. Disse må henge på plass for å kunne virke etter hensikten.



## Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
 Plan- og bygningsetaten Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 156/105/0/0  
 Målestokk v/A4: 1:2000 Adresse: Frydenbølien 6, 5056 BERGEN m.fl.  
 Dato: 12.12.2024

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



# Nabolagsprofil

Frydenbølien 6 - Nabolaget Øvre Damsgård - vurdert av 78 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Studenter
- Familier med barn



## Offentlig transport

🚗 Frydenbølien Linje 10, 85	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Florida Linje 1	25 min 🚶 1.8 km
🚗 Bergen Linje F4, L4, R40	28 min 🚶 2 km
✈️ Bergen Flesland	17 min 🚶

## Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 408 elever, 29 klasser	10 min 🚶 0.7 km
St Paul skole (1-10 kl.) 338 elever, 26 klasser	19 min 🚶 1.4 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 287 elever, 19 klasser	20 min 🚶 1.4 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 390 elever, 25 klasser	23 min 🚶 1.7 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	10 min 🚶 3.3 km
St. Paul gymnas 270 elever	26 min 🚶 1.9 km
Bergen Private Gymnas	26 min 🚶



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 76/100

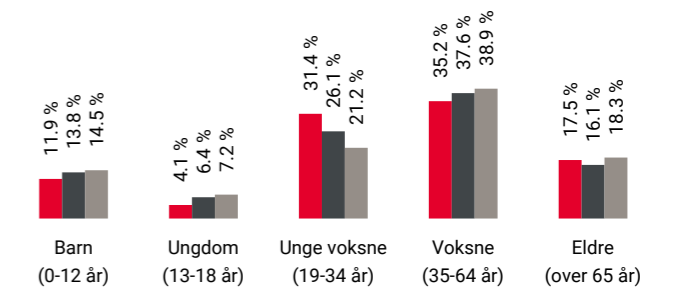


Kvalitet på skolene  
Bra 67/100



Naboskapet  
Høflige 64/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager




Gyldenpris barnehage (0-5 år) 97 barn	8 min 🚶 0.6 km
Den Internasjonale barnehagen (0-5 år) 30 barn	12 min 🚶 0.9 km
Damsgårdssundet barnehage (1-3 år) 7 barn	13 min 🚶 1 km

## Dagligvare


Spar Karensfryd PostNord	3 min 🚶 0.2 km
Rema 1000 Gyldenpris PostNord	7 min 🚶 0.5 km


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 97/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 86/100





 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 82/100

## Sport

-  Munsterbekken ballplass  
Ballspill 3 min  0.2 km
-  Gyldenpris kunstgress  
Fotball 6 min  0.4 km
-  Feel24 Lien (høst 2024) 7 min 
-  SATS Damsgård 10 min 

## Boligmasse

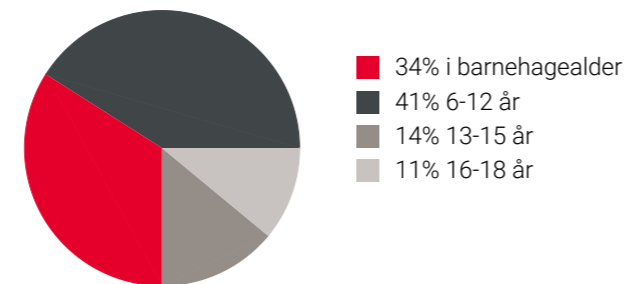


-  25% enebolig
-  17% rekkehus
-  38% blokk
-  20% annet

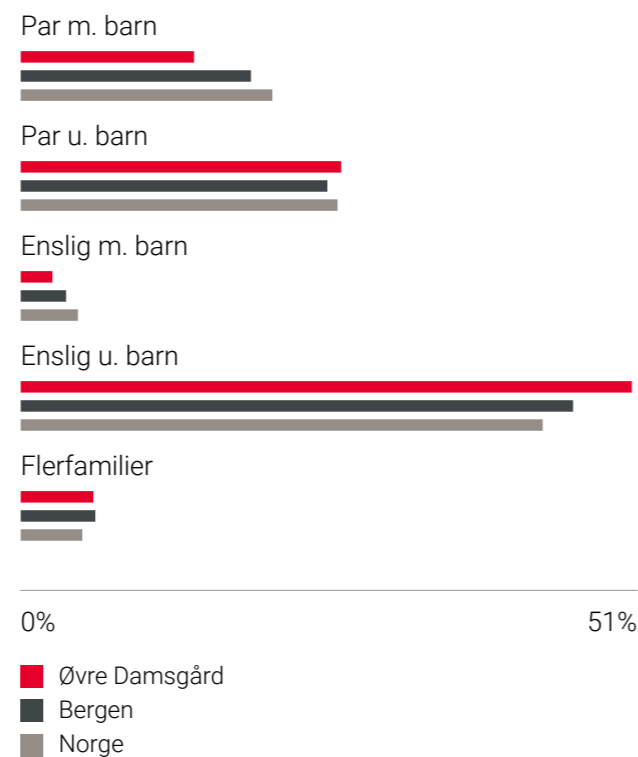
## Varer/Tjenester

-  Sundt 26 min 
-  Apotek 1 Nygårdsgaten 21 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

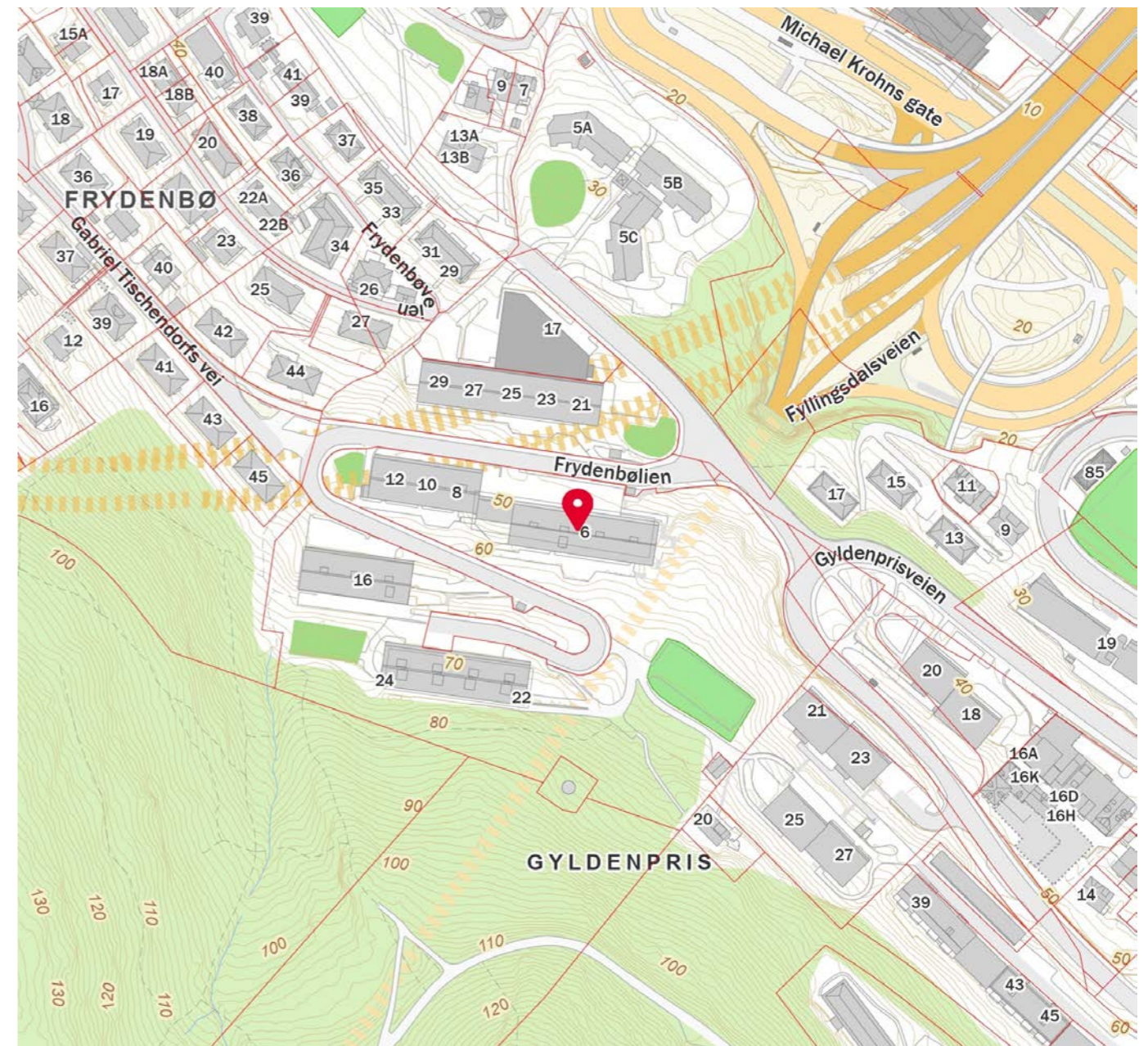
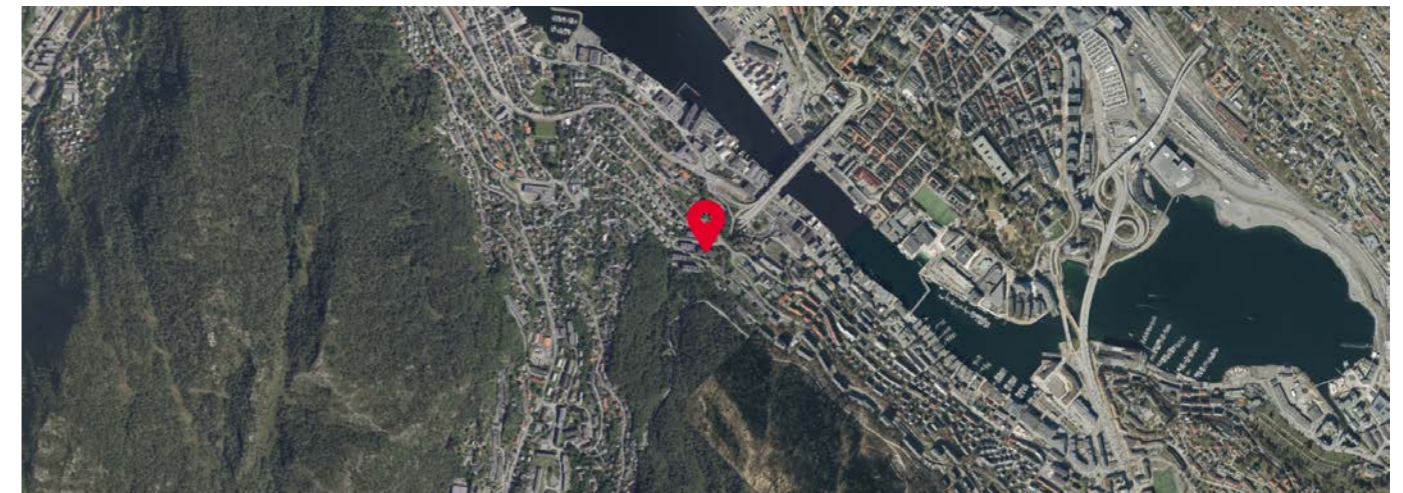


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





## 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 eigeendom (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, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

#### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

#### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeklerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- 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.

- 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.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Frydenbølien 6  
5056 BERGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum  
**Saksbehandler:** Oliver Faraji

**Telefon:** 466 27 669  
**E-post:** oliver.faraji@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

