

aktiv.



Frydenbølien 6, 5056 BERGEN

**Flott 2-roms m/sentral & attraktiv
beliggenhet på Gyldenpris | Fast
parkeringsplass | Ingen
forkjøpsrett**



Eiendomsmeglerfullmektig

Sander Keilen

Mobil 908 60 736

E-post Sok@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 195 306,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 186 656,-
Felleskostn.: Kr 5 911,-
Selger: Wesley Ryan Ekow Burah
Paintsil

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 60/70 kvm
Tomtstr.: 24660.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 156, bnr. 105
Andelsnr.: 73
Oppdragsnr.: 1505240444

Et godt sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling V/ Sander Keilen har gleden av å presentere Frydenbølien 6!

Lys og romslig 2-roms leilighet med en gjennomtenkt planløsning og trivelige oppholdsrom. Boligen holder en god standard og har fast garasjeplass med tilrettelagt elbillader. Beliggende i Frydenbølien på Gyldenpris, tilbyr leiligheten flotte utsiktsforhold og nærhet til kollektivtransport samt daglige servicetilbud.

Kort fortalt:

- Arealeffektiv planløsning
- Innvendig bod + 2 eksterne boder
- Pent helfliset bad
- Varmtvann Inkl. i felleskostnader
- Fast garasjeplass med ladeuttak for montering av elbillader
- Dagligvarebutikk i nærheten
- Ingen dok.avgift eller forkjøpsrett

Velkommen på visning - husk å meld deg på!

FRYDENBØLIEN 6



FLINT.

Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	26
Nabolagsprofil	32
Budskjema	134

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 70 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 10 m² Ekstern bod (4,9m²), ekstern bod (4,6m²).

3. etasje

BRA-i: 60 m² Gang (7,8m²), bad/vaskerom (4,8m²), soverom (11,1m²), stue (25,6m²), kjøkken (6,5m²), bod (1,3m²).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

24660.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en flott beliggenhet i Münsterbekken borettslag på Gyldenpris, like ved Bergen sentrum og Damsgårdssundet. Området er å betrakte som meget sentralt, med både nærhet til bykjernen, offentlig transport, turområder og byens studieinstitusjoner.

Med by, fjord og fjell like i nærheten har man mange muligheter for et aktivt liv like utenfor døren. Flotte uteområder pryder hele området og sørger for en hyggelig ramme rundt bygget.

Den sentrumsnære beliggenheten gjør også restauranter, barer, shoppingmuligheter, kino og annet Bergen sentrum har å by på kan nås etter 3 min med buss og under 5

min med el-sparkesykkel, dersom man ikke velger en fin spasertur over Puddefjordsbroen.

Når det gjelder dagligvarebutikker har man Spar og Rema 1000 like ved boligen. I tillegg har Bunnpris og Kiwi etablert store, flotte butikker med rikt vareutvalg litt lenger ned i Damsgårdssundet. De som ikke ønsker å lage maten selv, kan plukke den opp på Pizzabakeren, Sumo, Godt Brød eller en rekke andre spisesteder i nærheten.

Er du student er dette et perfekt sted å bo. Leiligheten har kort vei til de fleste studieinstitusjoner i Bergen som- Handelshøyskolen BI, UiB og HVL. Leiligheten ligger også ved et krysningspunkt, med veldig gode bussforbindelser i alle retninger (bl.a. mot Haukeland og NHH) fra Frydenbølien, Gyldenprisveien eller Michael Krohns gate. Nærmeste bybanestopp er Danmarks plass.

Hvis du er av den sporty typen har du flere muligheter i nærområdet. Det populære fjellet Løvstakken ligger rett ved dørstokken. Det samme gjelder Løvtien, en moderne turvei tilrettelagt for alle.

De som foretrekker innendørstrening kan benytte treningssenteret EVO Damsgårdssundet eller Trene Sammen Studentsenteret, som også har flerbrukshall og svømmebasseng. SATS er også å finne like i nærheten.

Muligheten for å grille og slappe av finnes også i borettslagets eget uteområde med egnet grillplass. I tillegg fungerer Nygårdsparken på Møhlenpris-siden som en samlingsplass for grilling og ballspill på fine vår- og sommerdager.

Alt i alt en meget attraktiv beliggenhet som passer for de fleste!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighet-/blokkbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Gyldenpris barnehage (0-5 år), 8 min gange

Den Internasjonale barnehagen (0-5 år) , 12 min gange

Damsgårdssundet barnehage (1-3 år) , 13 min gange

Skoler:

Damsgård skole (1-7 kl.) 408 elever, 0.7 km/ 10 min gange

St Paul skole (1-10 kl.) 338 elever, 1.4 km/ 19 min gange

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 287 elever, 1.4 km/ 20 min gange

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 390 elever, 1,7km/ 23 min gange
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elver, 3.3km/ 10 min med bil
St. Paul gymnas. 270 elever, 1.9km/ 26 min gange
Bergen Private Gymnas. 26 min gange

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukkk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk, på innsiden er veggene påmontert platekledning. På utsiden er veggene vindtettet, lektet og kledd med fasadeplater.

Takkonstruksjoner:

Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, tekket med takbelegg eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller:

Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betongkonstruksjoner.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Våtrom Overflate vegger og himling:

- Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Våtrom Overflate gulv:

- Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran.

Vinduer og ytterdører:

- Som følge av alder på vinduene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Sammendrag fra egenerklæring og samtale med selger:

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Se punkt 2

Er arbeidet byggemeldt?

- Byggemelding i regi av borettslaget. Fra forrige eier

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

- Ja, kun av faglært

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

- Lekkasje i takk på mellombygg (borettslagets ansvar) Fra forrige eier. Dette har ikke forekommet mens jeg har bodd her

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen

som rotter, mus, maur eller lignende?

- Det ble påvist veggdyr i en av leilighetene. Ukjent hvilken leilighet det er snakk om.
Det ble håndtert av
skadedyrselskap

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

- Ja, kun av faglært

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

- Ja

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

- Ja, kun av faglært

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?

- Total rehabilitering av fasader, og byggemasse samt utskifting av vinduer

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

- Rehabilitering av Fasader, byggemasser og utskifting av vinduer vil øke felleskostnader.

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?

- Ja, har vært påvist veggdyr i en annen leilighet.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

3.etg: 60m² BRA-i / 59 m² P-rom

Leiligheten går over et plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

3.etg: Gang (7,8m²), bad/vaskerom (4,8m²), soverom (11,1m²), stue (25,6m²), kjøkken (6,5m²), bod (1,3m²).

I tillegg medfølger 2 stk eksterne bod på ca. 4,9m² og 4,6m².

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Gangen og badet har flislagte gulv, boden har gulvbelegg, resterende rom har 1-stavs og 3-stavs parkettgulv og laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater og panel.

Tak: Malte flater.

3.etg:

Entré | Velkommen inn. Inngangspartiet byr på god plass til garderobeskap, en skohylle eller kroker for yttertøyoppheng. For ytterligere oppbevaring har leiligheten en intern bod målt til 1,3m og to ekstern bod målt til 4,9m² og 4,6m².

Bad | Lyst og flott helfliset bad med varmekabler i gulvet målt til 4,8kvm. Badet inneholder vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, vaskemaskin.

Stue | Vi beveger oss videre til hjertet av boligen, nemlig stuen. Her blir vi møtt av store vindusflater som sørger for godt med naturlig lysinnslipp. Rommet er målt til 25,6 kvm som gir god plass til å innrede både med sofa- og spisebordsgruppe.

Kjøkken | Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett overskap har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

Soverom | Boligen har et soverom målt til 11,1 kvm. Soverommet er malt i lun og behagelige farger som komplimenteres av det naturlige lysinnslippet. Det er rikelig med plass til en garderobeløsning, nattbord og annet passende soverommøblement.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder skrusikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør.

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

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

TV/Internett/Bredbånd

TV- og internettleveranse fra Telia.
Dette er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Garasje i felles garasjeanlegg. Oppstillingsplass nr. 73

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

94135773

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekabler er ikke kontrollert.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er inkludert i fellesutgifter.

Formuesverdi primær

Kr 643 549

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 574 194

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

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 dekker alle borettslagets faste utgifter, herunder renter og avdrag på lån, kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt, forsikring, administrasjon og løpende vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 911

Andel Fellesgjeld

Kr 195 306

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

21.02.2025

Kommentar fellesgjeld

Andel av felleskostnader som betjener fellesgjeld er ca. 0,0 % avdrag og 34,3 % renteutgifter.

Fellesgjeld for hele borettslaget er kr 61 172 704 (pr. 25.02.24).

Andel fellesgjeld utgjør: 195 306 (pr. 21.02.25).

Andel fellesformue

Kr 96 247

Andel fellesformue dato

21.02.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Munsterbekken Borettslag

Organisasjonsnummer

953715279

Andelsnummer

73

Om borettslaget

MUNSTERBEKKEN BORETTSLAG består av 274 andeler fordelt på 5 bygninger

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Bank: Handelsbanken

Oppr. lån: 61 172 704

Type: Serie

Rentesats: 5,220 Flytende

Nedbet.: 2026

Årlige avdrag: 0

Renter: 6 847 000

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

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.

Grunnet rehabilitering i borettslaget er det planlagt ytterligere økninger av felleskostnadene 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). Grunnet arbeidet vil andel

fellesgjeld øke.

Arbeidet i blokk E (bakerste rekke) er påbegynt, og det vil bli satt opp stillas rundt hele bygget under arbeid. Arbeidet på Frydenbølien 6 (blokk B) er planlagt å starte tidlig i 2026. Dette medfører redusert tilgang til gjesteparkering, mens faste parkeringsplasser i parkeringsanlegget forblir upåvirket.. Byggefasesen vil vare i omtrent 24 mnd. fra oppstart. Arbeidet starter med 1 blokk om gangen, med noe overlapp til neste blokk. Varighet på arbeider ved 1 blokk vil være ca. 5-6 mnd. Ved vedtak om oppføring av nye balkonger, vil byggetiden være ca. 2 mnd. lengre pr. blokk, og total byggetid vil være opp mot 26 mnd.

Entreprenøren har planlagt sin fremdrift med hensyn til å samkjøre arbeidene inne i hver leilighet, slik at beboere blir minst mulig påvirket av byggearbeidene. Det er beregnet at arbeidene inne i leilighetene vil vare i omtrent 2 uker. Arbeidet vil medføre støy, men skal begrenses fra kl. 07:00-17:00 i følge Kepla.

Beregnet ny fellesgjeld og ny felleskostnadene etter rehabilitering i 2027:

Fellesgjeld: ca. 893 014,-

Felleskostnader: ca. 7 603,-

Styregodkjennelse

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. Styregodkjennelse 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 godkjennelse 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. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold krever styrets godkjenning og må søkes om i forkant.

Forretningsfører

Forretningsfører

AS Eiendomsforvaltning

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 156, bruksnummer 105 i Bergen kommune. Andelsnr. 73 i
Munsterbekken Borettslag med orgnr. 953715279

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/156/105:

28.04.1977 - Dokumentnr: 9285 - Erklæring/avtale

BEST. OM OVERDRAGELSE

Overført fra: Knr:4601 Gnr:156 Bnr:103

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1979 - Dokumentnr: 20742 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Gnr.156 Bnr.106

Eiendommen er seksjonert

24.04.1980 - Dokumentnr: 10062 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:798

28.06.1979 - Dokumentnr: 990033 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:156 Bnr:103

14.06.1982 - Dokumentnr: 13164 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

ET GRUNNSTYKKE FRADELT FRA GNR. 157, BNR. 156

17.04.2008 - Dokumentnr: 309603 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:156 Bnr:112

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest datert 31.05.1979 vedrørende Nybygg/boligblokk.

Det er utstedt ferdigattest dagert 31.05.1979 vedrørende Garasjeport og nettingsgjerde/Boligblokk A, B, C, D og E.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.05.1979.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til Boligblokk ifølge Bergen kommune.

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til Ytre fortettingsson ifølge Bergen kommune.

REGULERINGSPLANER PÅ GRUNN

PlanID: 3380000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG/ÅRSTAD. KARENSFRYD - FRYDENBØ - GYLDENPRIS

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 22.01.1974

Dekningsgrad: 98,2 %

PLANENDRINGER RELATERT / MULIGENS RELATERT AKTUELL EIENDOM

PlanID: 3380001

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 157 MFL., KARENSFRYD, NYLUNDSVEIEN

Ikrafttrådt: 06.10.1976

REGULERINGSPLANBER UNDER ARBEID

PlanID: 71330000

Plantype: 35

Plannavn: ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN,
SYKKELTILTAK

Saksnr: 202229074

Dekningsgrad: 13,7 %

KOMMUNEPLAN

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

AREALFORMÅL I KOMMUNEPLANEN

PlanID: 65270000

Arealstatus: 2 - Framtidig

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Områdenavn: Y1

Dekningsgrad: 78,6 %

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 3001 - Grønnstruktur

Beskrivelse: Grønnstruktur

Områdenavn: G

Dekningsgrad: 21,3 %

HENSYNSSONER ANGITT HENSYN - FRILUFTSLIV I KOMMUNEPLANEN

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpAngittHensynSone

Hensynssonenavn: H530_3

Beskrivelse: Byfjellsgrense - vest

Dekningsgrad: 0,1 %

HENSYNSSONER FARESONE I KOMMUNEPLANEN

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpFareSone

Hensynssonenavn: H390_2

Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone

Dekningsgrad: 100,0 %

HENSYNSSONER GUL STØY I KOMMUNEPLANEN

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220_3

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 49,4 %

KOMMUNEDELPLANER

PlanID: 65110000

Plannavn: LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 22.10.2019

Dekningsgrad: 55,2 %

PlanID: 17330000

Plannavn: ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 31.05.2010

Dekningsgrad: 44,9 %

AREALFORMÅL I KOMMUNEDELPLAN

PlanID: 17330000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 110 - Boligområder

Dekningsgrad: 34,3 %

PlanID: 17330000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 210 - LNF-område

Dekningsgrad: 10,6 %

RETNINGSLINJEOMRÅDER I KOMMUNEDELPLAN

PlanID: 17330000

Retningslinjetype: 112 - LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende

Dekningsgrad: 10,6 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 64090000

Plantype: 21

Plannavn: KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM
TIL BERGEN VEST

Planstatus: 2

Saksnr: 202220469

PlanID: 63270000

Plantype: 35

Plannavn: LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE,
GYLDENPRIS - DAMSGÅRD

Planstatus: 3

Saksnr: 201010940

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 tinglysning 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

2 990 000 (Prisantydning)

195 306 (Andel av fellesgjeld)

3 185 306 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 186 656 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 194 556 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 197 356 (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.

Meglere vederlag

Vederlag: 50 000,-

Grunnpakke: 14 500,-

Markedspakke: 20 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Tilretteleggingsgebyr: 10 000,-

Visninger/overtagelse per stykk: 2 500,-

Oppdragsansvarlig

Sander Keilen

Eiendomsmeglerfullmektig

Sander.benjamin.olsnes.keilen@aktiv.no

Tlf: 908 60 736

Ansvarlig megler

June Bergesen

Fagansvarlig | Kontorleder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

june.helen.bergesen@aktiv.no

Tlf: 932 21 155

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12

5184 OLSVIK

Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

26.02.2025

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505240444	
Selger 1 navn	
Wesley Ryan Ekow Burah Paintsil	
Gateadresse	
Frydenbøllien 6	
Poststed	Postnr
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505240444

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: WREBP

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	2010 lfm. rørutskifting i borettslaget ble det vedtatt at andelseierene skulle få mulighet til å pusse opp badene sine i tilknytning til dette. Det ble skiftet sluk, lagt nye varmekabler og støpt nytt gulv. Montert fordelerskap for vann og skiftet vannrør til rør-i-rør. Gipsvegger ble byttet ut med B AC- og finerplater. Tak senket/motert downlights. Montert nytt vegghengt klosett. Lagt ny memb ran og flislagt bad. Arbeid utført av overnevnte firma. 2010 Montert duskabinett gjennom egeninnsats. 2014 Montert baderoms møbler gjennom egeninnsats. (Fra forrige eier)
Arbeid utført av	Murmester Tor T. Pedersen AS/Ø. Antonsen Rørlegger AS/IDESENTERET AS/Årseth Elektro AS

Filer

[20250121182638238.pdf](#)

[20250121183153254.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Se punkt 2
-------------	------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Byggemelding i regi av borettslaget. Fra forrige eier
-------------	---

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	2010 Rørutskifting i borettslaget. Byttet til rør-i-rør og fordeling og lagt rør-i-rør til alle tappepunkt. 2018 Montert water guard vannsikring.
Arbeid utført av	Ø. Antonsen AS/Årseth Elektro 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

Beskrivelse	Lekkasje i takk på mellombygg (borettslagets ansvar) Fra forrige eier. Dette har ikke forekommet mens jeg har bodd her.
-------------	---

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

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

Nei Ja

Beskrivelse	Det ble påvist veggdyr i en av leilighetene. Ukjent hvilken leilighet det er snakk om. Det ble håndtert av skadedyrselskap.
-------------	---

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	2010 Nye varmekabler og spotter på bad (Årseth). Utskifting av brytere/stikk i samtlige rom. Jording i alle kurser.
Arbeid utført av	Årseth Elektro AS/Bergen Maritim 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

Beskrivelse

Sluttkontroll utført etter arbeid. Kontroll/Tilsyn utført av BKK i 2012

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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, tømmerarbeid 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tak skiftet på blokk og mellombygg i 2021 i regi av borettslaget. Ny drenering. (Førrige eier(

Arbeid utført av

I regi Borettslaget

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

Total rehabilitering av fasader, og byggemasse samt utskifting av vinduer.

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

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

Rehabilitering av Fasader, byggemasser og utskifting av vinduer vil øke felleskostnader.

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

Beskrivelse

Ja, har vært påvist veggdyr i en annen leilighet.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet 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 sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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).

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

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

Ved oppgjørsoppdrag 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 oppgjørsoppdrag 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 næringsseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wesley Ryan Paintsil	f7e532ea2ac04c509d23bc7 ea7ca95d91e43dee1	10.02.2025 08:57:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240444

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

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	24 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

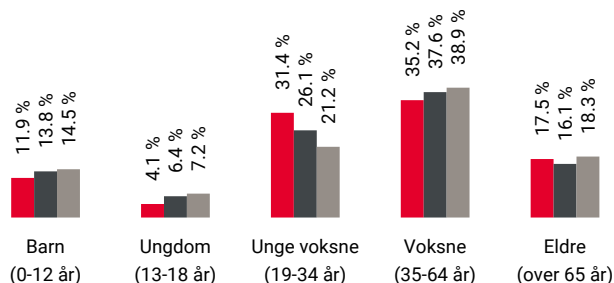
Bra 67/100



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 naboene 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

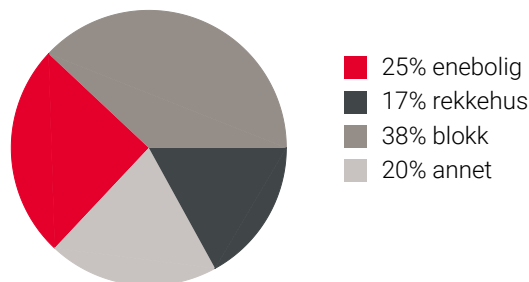
 **Støynivået**
Lite støynivå 86/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 82/100

Sport

-  Munsterbekken ballplass 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Gyldenpris kunstgress 6 min 
Fotball 0.4 km
-  Feel24 Lien (høst 2024) 7 min 
-  SATS Damsgård 11 min 

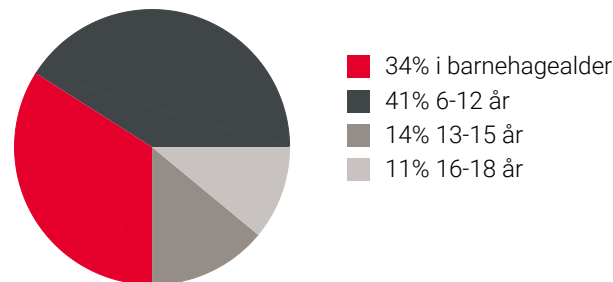
Boligmasse



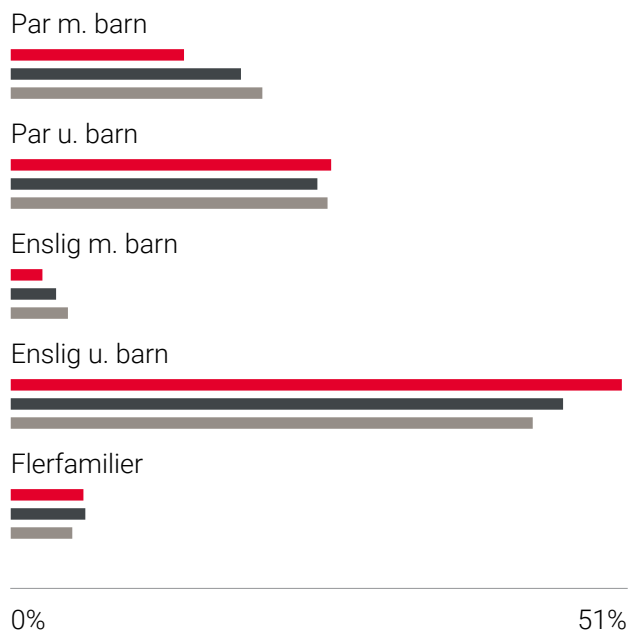
Varer/Tjenester

-  Sundt 26 min 
-  Apotek 1 Nygårdsgaten 21 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



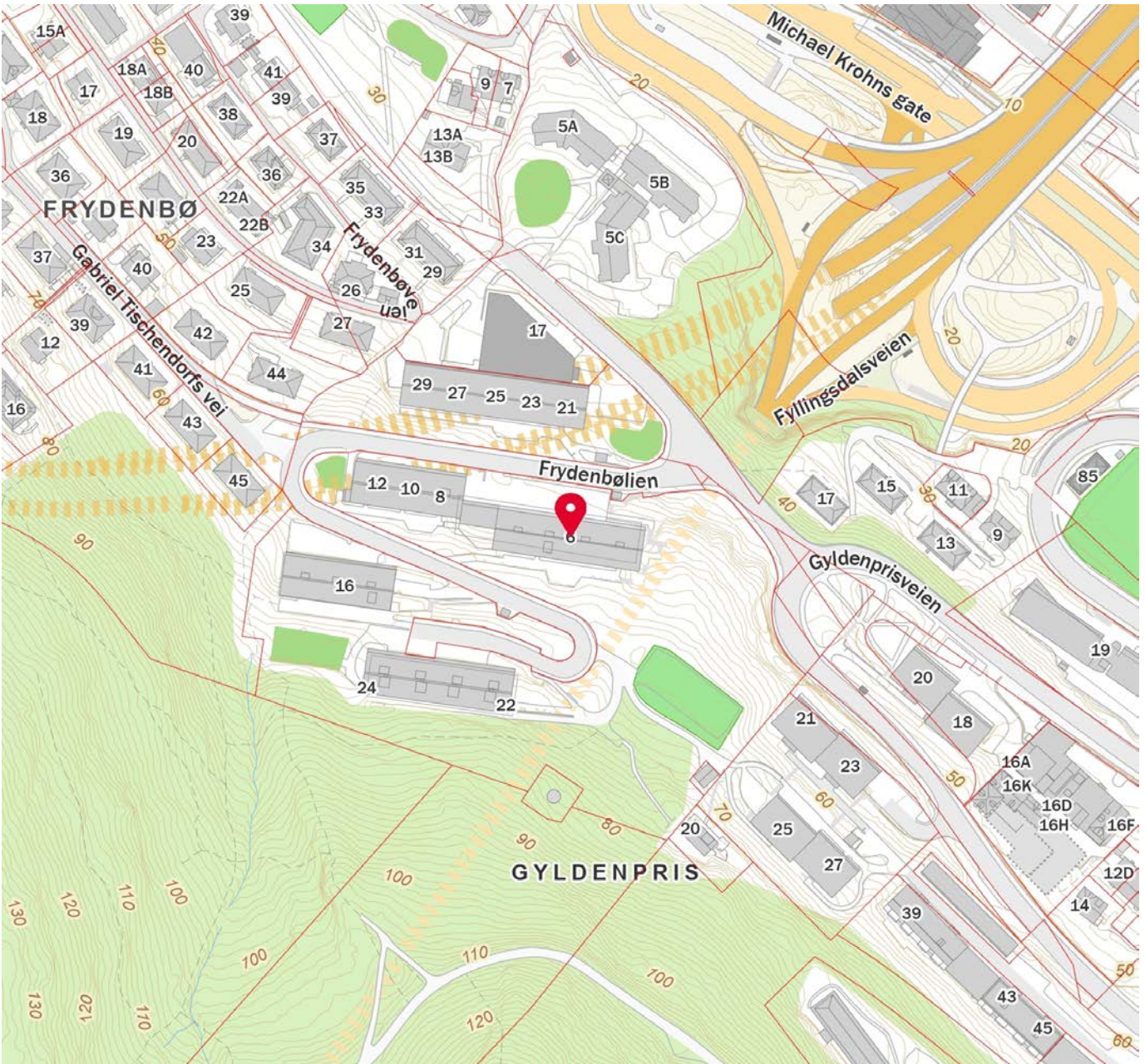
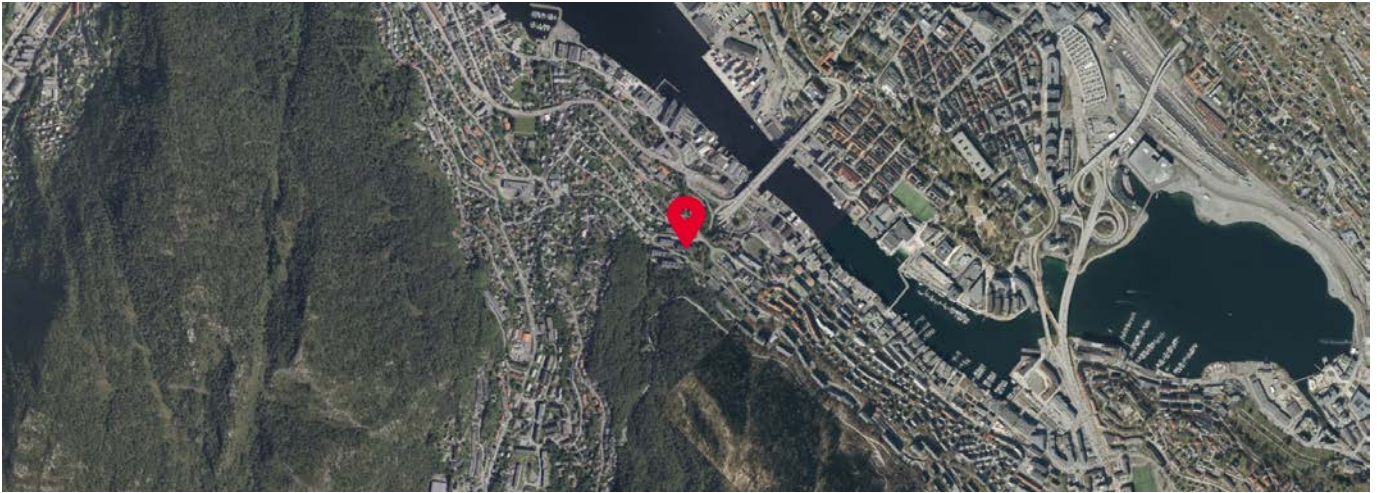
Familiesammensetning



-  Øvre Damsgård
-  Bergen
-  Norge

Sivilstand

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



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

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. Alminnelige ordensregler

- a) Alle som bor i et borettslag må bidra til at det hersker ro og orden i borettslaget. Hensikten med disse husordensregler er at de skal skape et godt og trivelig bomiljø. Det er i beboernes interesse at all aktivitet som skaper støy, blir utført på en slik måte at de sjenerer andre minst mulig. Når en aktivitet som kan forårsake støy planlegges, ta da gjerne kontakt med naboene og informer dem. Samtidig kan naboene informere om sykdom og andre ting som krever at det tas spesielle hensyn.
- b) Det skal være ro i blokkene etter kl. 23.00. Aktiviteter som medfører støy skal ikke utføres etter kl. 21.00 på hverdager. I helgene må ikke arbeid som medfører støy utføres mellom lørdag kl. 18.00 og mandag kl. 07.00. Det som beboerne må ta spesielt hensyn til er bruk av slagbor da lyden forplanter seg gjennom store deler av blokken. Ved selskapelige samvær bør en ta hensyn ved ikke å spille for høy musikk.
- c) Hund eller katt må ikke holdes uten etter skriftlig samtykke fra borettslagets styre. Samtykket kan tilbakekalles hvis det viser seg at dyreholdet medfører ekstra ulempe.
- d) Ekstra entre- og gatedørnøkler må bestilles gjennom vaktmesteren eller forretningsføreren i borettslaget og skal ved fraflytting leveres vederlagsfritt til borettslaget.

2. Bruk av fellesrom

- a) Fellesrom må ikke brukes til andre formål enn de er bestemt for. Sykler må ikke plasseres i barnevognrom eller ganger, men i sykkelrommene i hver blokk.
- b) Dørene til garasjeanleggene må alltid holdes lukket. Det er satt inn laveffektpærer i alle ganglys og ganglyset skal stå på hele døgnet.
- c) Gårdsplasser, utvendige trapper, friarealer og trappeganger, avsats og garasjeplasser skal til enhver tid holdes ryddige. Beboerne må ikke oppta disse plassene med uvedkommende ting som kasser, barnevogner, sykler ski etc. Disse ting skal plasseres på de steder som er anvist.
- d) Brannfarlige og giftige stoffer og gjenstander må ikke oppbevares i boder eller garasjer.
- e) Unødig opphold i ganger og garasjer må ikke finne sted
- f) Brukere av garasjeplasser sørger for renhold av sine respektive garasjeplasser og har i fellesskap ansvar for renhold av hele garasjeanlegget. De som er tildelt garasjeplasse må benytte denne og ikke oppta gjesteparkeringene. Biler som ikke er registrert må ikke hensettes på borettslagets område.
- g) Vasking og reparasjon av biler må ikke skje i garasjene, på parkeringsplasser eller i Frydenbølien.
- h) Alt boss anbringes i søppelrommene. Husholdningsavfall skal være forsvarlig innpakket og emballasjen lukket. Store gjenstander må ikke settes i bossrommene. Ved tvil, kontakt vaktmesteren.

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

3. Bruk av leiligheten

- a) Andelshaverne er ansvarlig for at leilighetene til enhver tid er i ordentlig stand. Andelshaverne er også ansvarlig for at hans husstand og eventuelle fremleiere følger husordensreglene. All skade på leiligheten med tilbehør, herunder knuste vindusruter, skal erstattes av andelshaveren.
- b) Endringer i det permanente elektriske opplegget skal utføres av autorisert installatør. Det samme gjelder forandringer i VVS opplegget som skal utføres av autorisert rørlegger. Hvis det er tvil om hva andelshaveren har anledning til å utføre selv, kontakt vaktmester. Dokumentasjon for utført arbeid sendes borettslaget.
- c) Lufting av leiligheten skal skje gjennom vinduene og eventuelt gjennom verandadøren og ikke gjennom dører til fellesgang eller hovedtrapp. Alle dører til hovedgang og hovedtrapper må holdes lukket av hensyn til brannforskriftene.
- d) Det er ikke anledning å henge tøy til tørk over rekkverkshøyde på verandaene. Det er heller ikke anledning til å riste eller luften tøy eller sengetøy ut fra vinduer eller veranda.
- e) Ved lufting 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 varmepumpe eller parabolantenner på altanene.

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

- a) Borettslaget har et møterom med kjøkken mellom blokk B og blokk C. Møterommet benyttes for styremøter og andre møter innen borettslaget.
- b) Møterommet kan også leies ut til andre, private arrangementer ved henvendelse til vaktmesteren. Regler for bruk av møterommet til private arrangementer utleveres av vaktmester sammen med nøkler til møterommet. Permanent utleie av møterommet til aktiviteter for eksempel en gang i uken eller en gang i måneden må godkjennes av borettslagets styre.

5. Overdragelse (salg) og fremleie av leilighet

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

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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 156/105/0/0
Utlistet 19. desember 2024

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

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

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Retningslinjeområder i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 19. desember 2024



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens areadel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19 juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

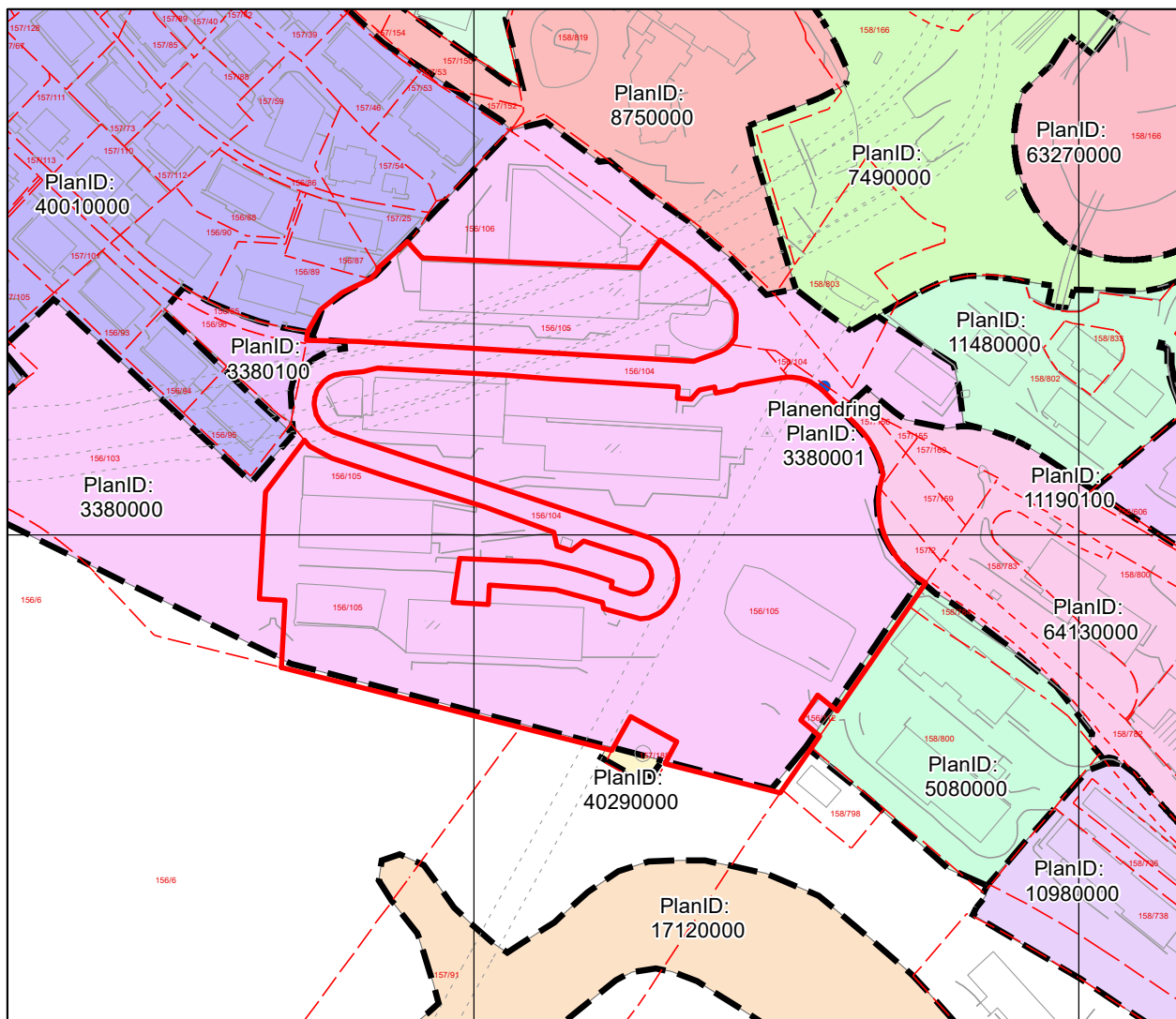
Målestokk: 1:2000
Dato: 19.12.2024

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

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

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

Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:2000
Dato: 19.12.2024

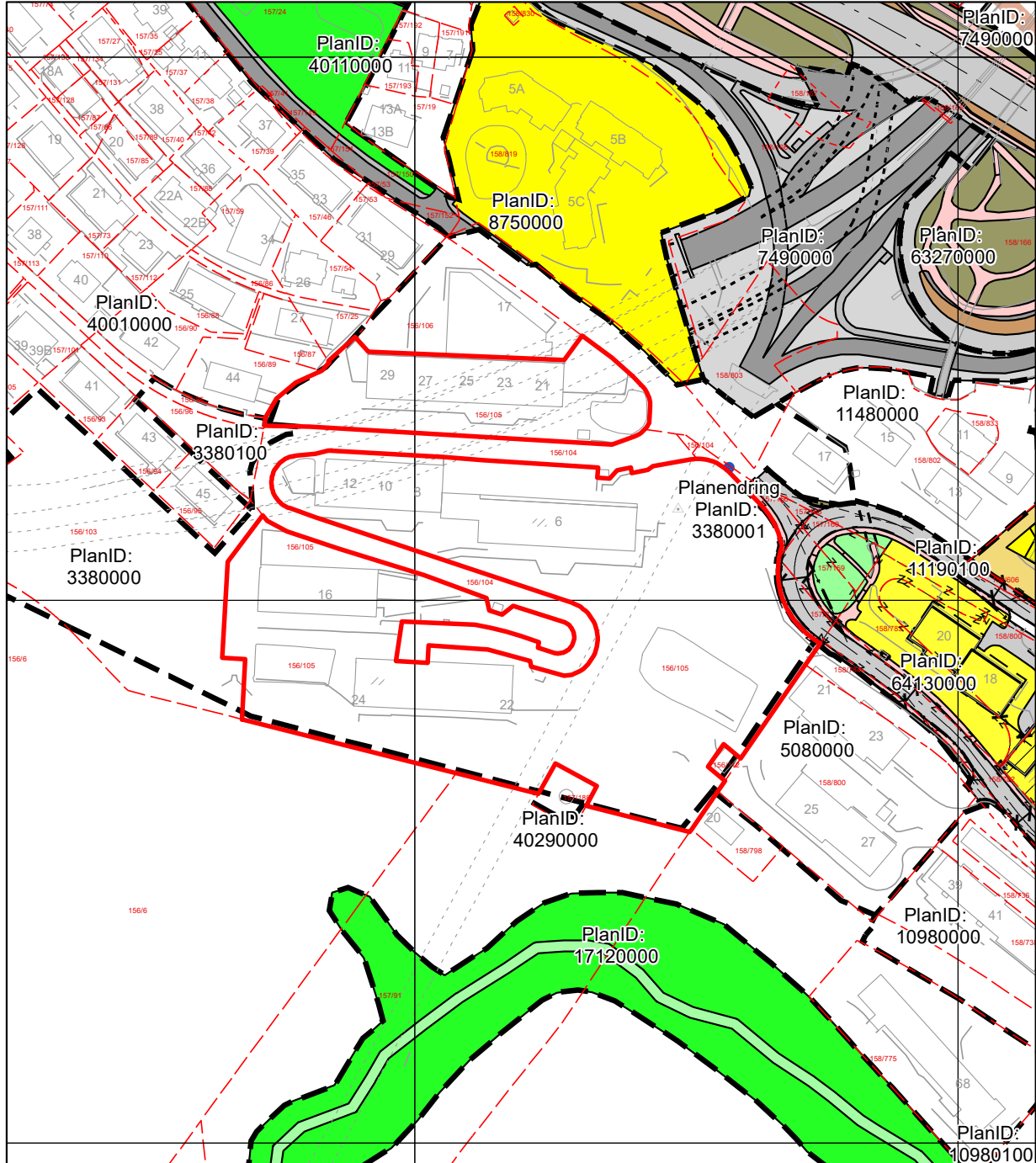
Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Adresse: Frydenbølien 6 m.fl.



BERGEN
KOMMUNE

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

 Planendring	Formålsgrense
Juridisklinje	 Reguleringsplan formålsgrense
 1204 - Eiendomsgrense oppheves	Reguleringsformål §25 eldre PBL
 1211 - Byggegrense	 Områder for boliger m/tilhørende anlegg
 1213 - Planlagt bebyggelse	 Kjørevei
 1214 - Bebyggelse som inngår i planen	 Annen veggrunn
 1221 - Regulert senterlinje	 Gang- / sykkelveg
 1222 - Frisiktlinje	 FRIOMRÅDER
 1223 - Regulert kant kjørebane	 Turveg
 1252 - Bru	 Annet friområde
 1254 - Tunnel	 Annet spesialområde
 1259 - Måle- og avstandslinje	 Annet kombinert formål
Regulert høydeline	Arealformål PBL §12-5
 Regulert høydeline	Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
Bestemmelsegrense	 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
 Avgrensning skriftlig bestemmelse	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)
Hensynssonegrense	 2010 - Veg
 Reguleringsplan hensynssonegrense	 2011 - Kjøreveg
Bestemmelseområde	 2012 - Gate med fortau
Andre bestemmelsehjemler	 2015 - Gang- sykkelveg
Hensynssoner PBL §12-6	 2016 - Gangveg, -areal, gågate
 Angitthensynsone	 2017 - Sykkelveg, -felt
 Sikringsone	 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
Plangrense	 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
 Reguleringsplanomriss	 2071 - Kollektivanlegg
	 2073 - Kollektivholdeplass
	 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.
	Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)
	 3050 - Park



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3380000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0

Dato: 19.12.2024

Adresse: Frydenbøllien 6 m.fl.

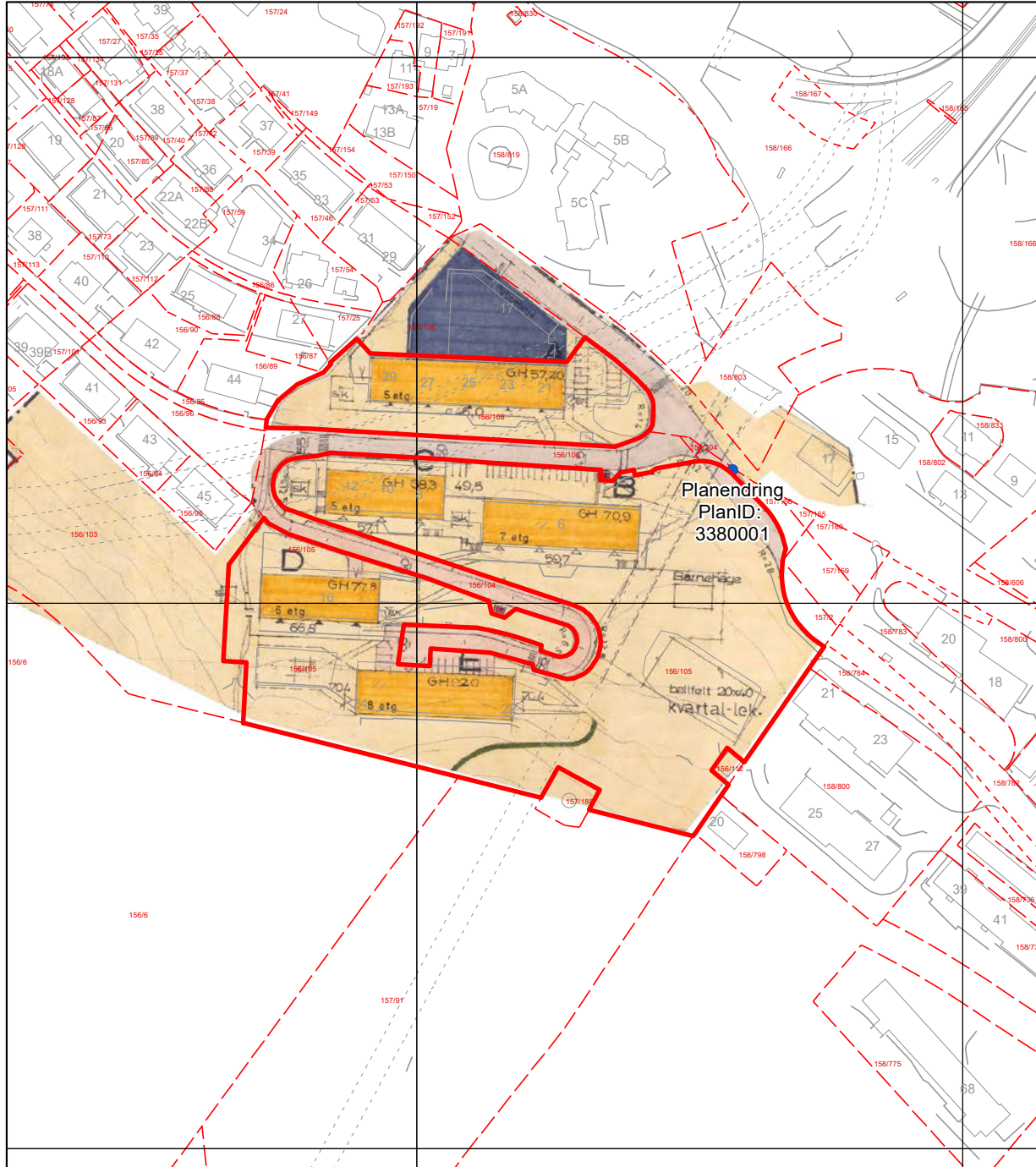


BERGEN
KOMMUNE





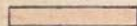




OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

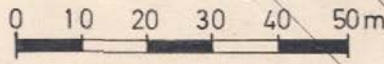
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring:

-  Planens begrensningsslinje
-  Byggeområder: § 25.1
-  Boliger
-  Forretninger
-  Trafikkområder: § 25.3
-  Off. vei
-  Felles adkomstvei
-  Friområder: § 25.4
-  Turvei
-  Andre bestemmelser: § 26.1
-  Boligblokk
-  Trafokiosk



**FORSLAG TIL REGULERINGS- OG BEBYGG-
ELSEPLAN FOR A/S EIENDOMSINNVEST
PÅ DEL AV EIENDOMMENE KARENSFRYD
GR. NR. 56 BR. NR. 6 FRYDENBÖ GR. NR. 57
BR. NR. 2 OG 91, OG GYLDENPRIS GR. NR. 58
BR. NR. 1 M/FL.**

Korrigert 10-10-72 v/ Reguleringsavdelingen

Berl. Kom. 22-5-73

Olav Nesse
sign.

GODKJENT DATO	TORGEIR ALVSAKER & E. VAARDAL-LUNDE ARKITEKTER M.N.A.L. Medarb.: Tor-Sigurd Carlsen - Arne Bjørkaas BERGEN - TLF 31 337	M: 1 1000	TEGNET AV: KK	ORDRE 5852
	A/S EIENDOMSINNVEST	DATO: 28 4 72	KONF AV:	TEGN. AREAL 065
LOV L		TEGN. NR.: 48986		



LAKSEVÅG 11000
ØVRE DAMSGÅRD

14

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

Olav Nesse



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3380100

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 19.12.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0


Adresse: Frydenbøløien 6 m.fl.

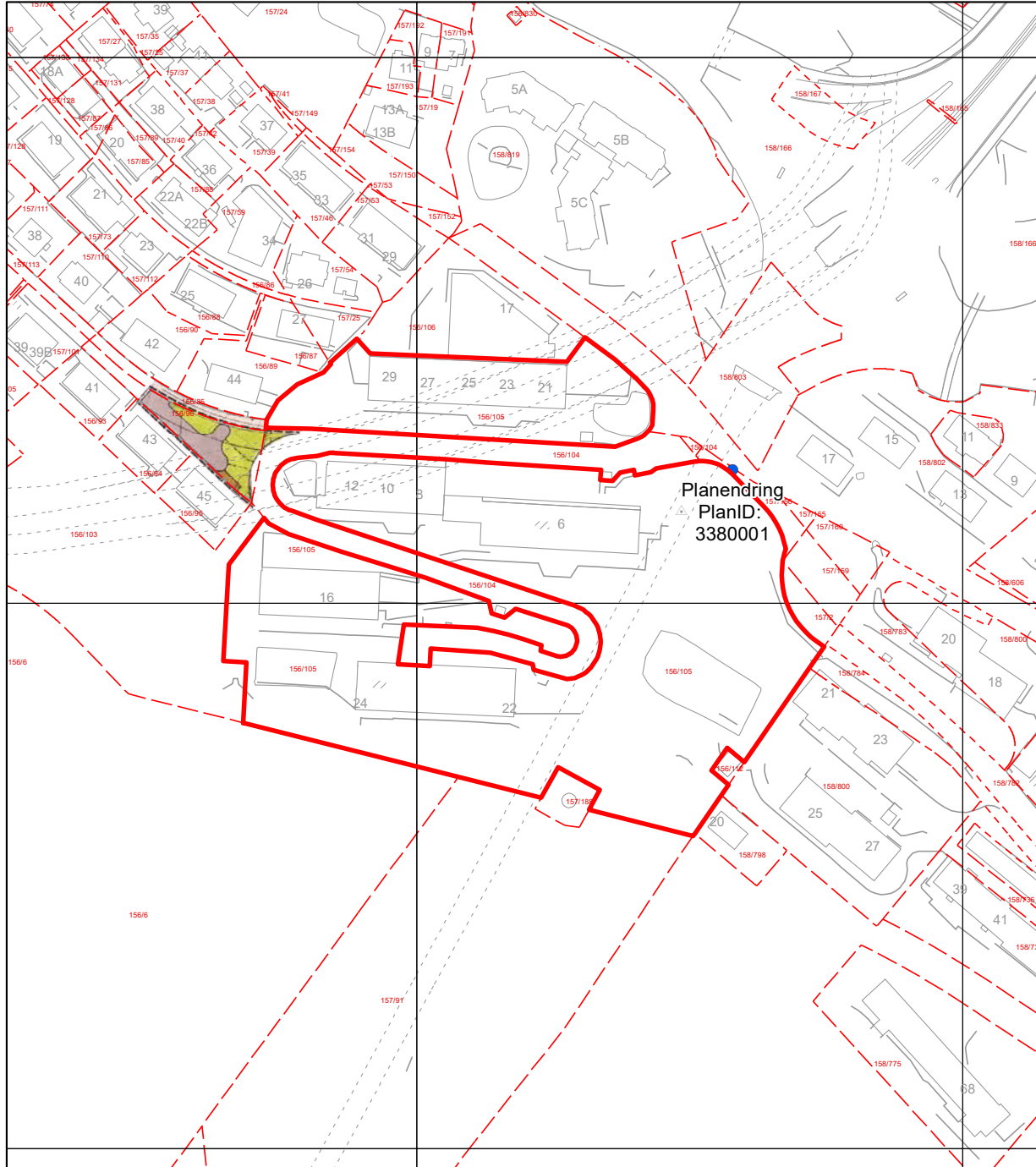


BERGEN
KOMMUNE

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

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

 Eiendomsmarkering




N





TEGNFORKLARING


BYGGEOMRÅDE

 BOLIGER


TRAFIKKOMRÅDE

 OFF. KJÖREVEG

 OFF. GANGVEG

 BEPLANTET REFUGE

ANDRE BESTEMMELSER

 FELLES KJÖREVEG

 FELLES GANGVEG

----- PLANENS BEGRENSNING

GABRIEL TICHENDORFS VEI
Stenging.

FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN

Planl

K.E.

Tegn

E.D.P.

Dato

3-11 1981

Rev

Mal 1:1000

Plan nr

R.4. 338.01. 00.

Tegn nr

01

Kartbl SV32



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-
rådets vedtak av 11.12 1981 og 2.7.1982. *Van Ness*




Reguleringsplan på grunnen

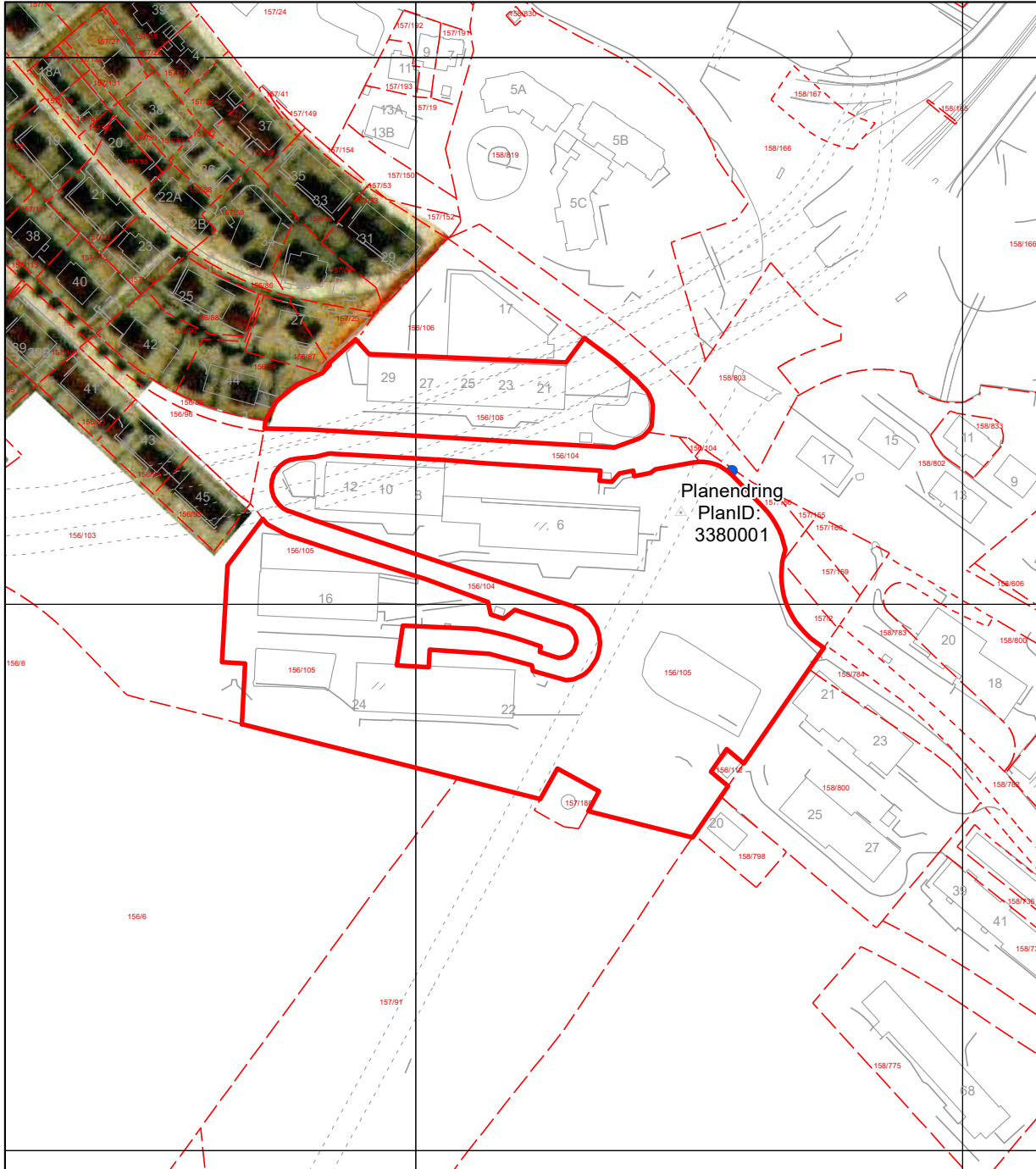
Arealplan-ID: 40010000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Dato: 19.12.2024 Adresse: Frydenbølien 6 m.fl.



BERGEN
KOMMUNE

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

 Eiendomsmarkering



**Denne reguleringsplanen har ikke
tegnforklaring.**




BERGEN
KOMMUNE

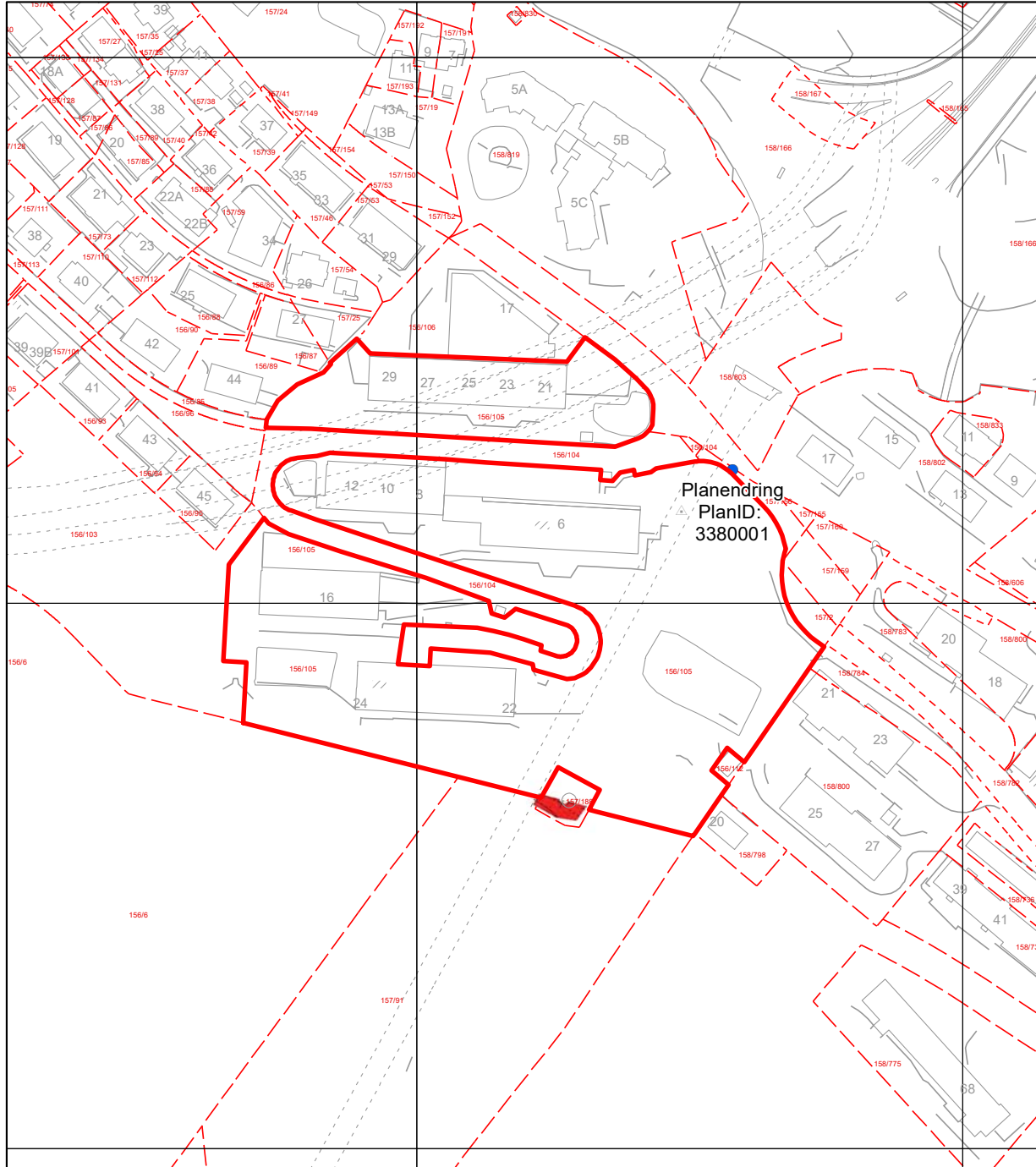
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 40290000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Dato: 19.12.2024 Adresse: Frydenbølien 6 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



REGULERING AV SJAKTÅPNINGER MED TILKOMST-
VEIER FOR VENTILASJONSSJAKTER
FOR FYLLINGSDALSTUNNELEN
M = 1:1000

REGULERINGSSJEFEN I LAKSEVÅG, 10-12-64.

Jon Ogranes



REGULERT AREAL FOR SJAKTÅPNINGER
REGULERT ADKOMST TIL SJAKTÅPNINGENE

Dette kart er i samsvar med det kart som har vært fremlagt i bygningsrådet og viser ing. Trumpy's forslag av 2. mai 1964 med de endringer som ble vedtatt av bygningsrådet i møte den 3. november-64.

Laksevåg, den 10. desember 1964.
REGULERINGSSJEFEN I LAKSEVÅG.
Jon Ogranes
(sign)

KOMM.D.F.P.TET.
00835 | 31.1.66
D.

R-4.29



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5080000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000


Dato: 19.12.2024

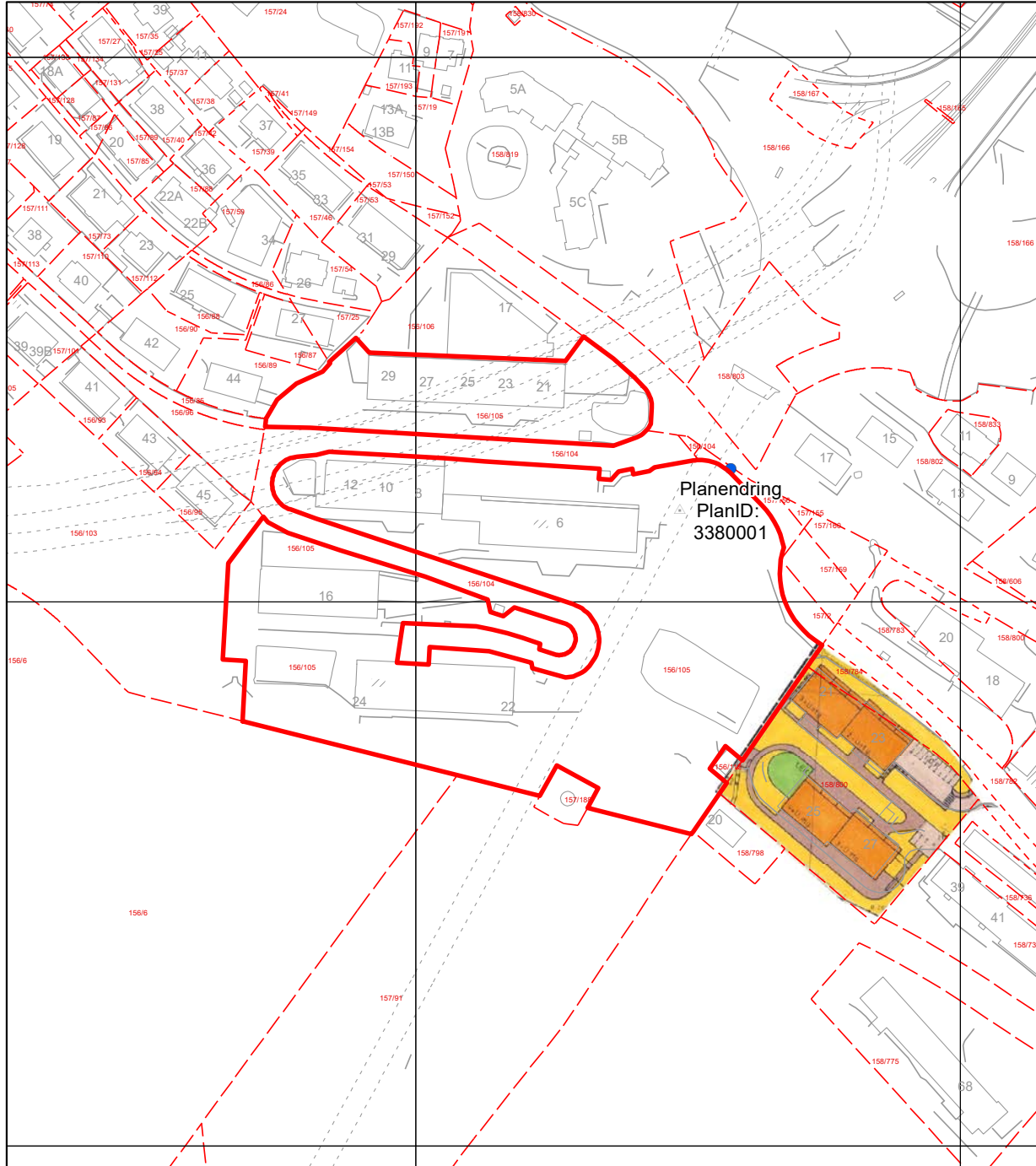
Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0

Adresse: Frydenbølien 6 m.fl.



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

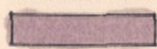
 Eiendomsmarkering




BYGGEOMRÅDE

 Bolig

TRAFIKKOMRÅDER

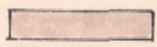
 Kjørevei, off

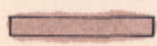
 Gangvei, off


FRIOMRÅDE


 Park

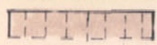
ANDRE BESTEMMELSER

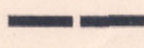
 Kjørevei, felles

 Gangvei, felles

 Boligblokk

 Lekeplass

 Parkering, felles

 Planens begrensningsslinje

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAYD.
2 AUG. 1979
Arkiv: 504.4
Saksb.



0 10 20 30 40 50m.



Forslag utarbeidet av ark.Meyer BOB.

Fylkesrådmannen i Hordaland
3 0 MAI 1979
Plan- og utbyggingsavdelinga

GYLDENPRISVEIEN 1X
Forslag til reguleringsplan

Planl. AMH
Tegn. RS
bkl
Dato 20 10 78

Rev.

Mål. 1:1000



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Plan nr.
R 1 508 00

Tegn. nr.
01

Kartbl. SV 31-32

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-
rådets vedtak av 24.november 1978 og 2.februar 1979

Handwritten signature




BERGEN
KOMMUNE

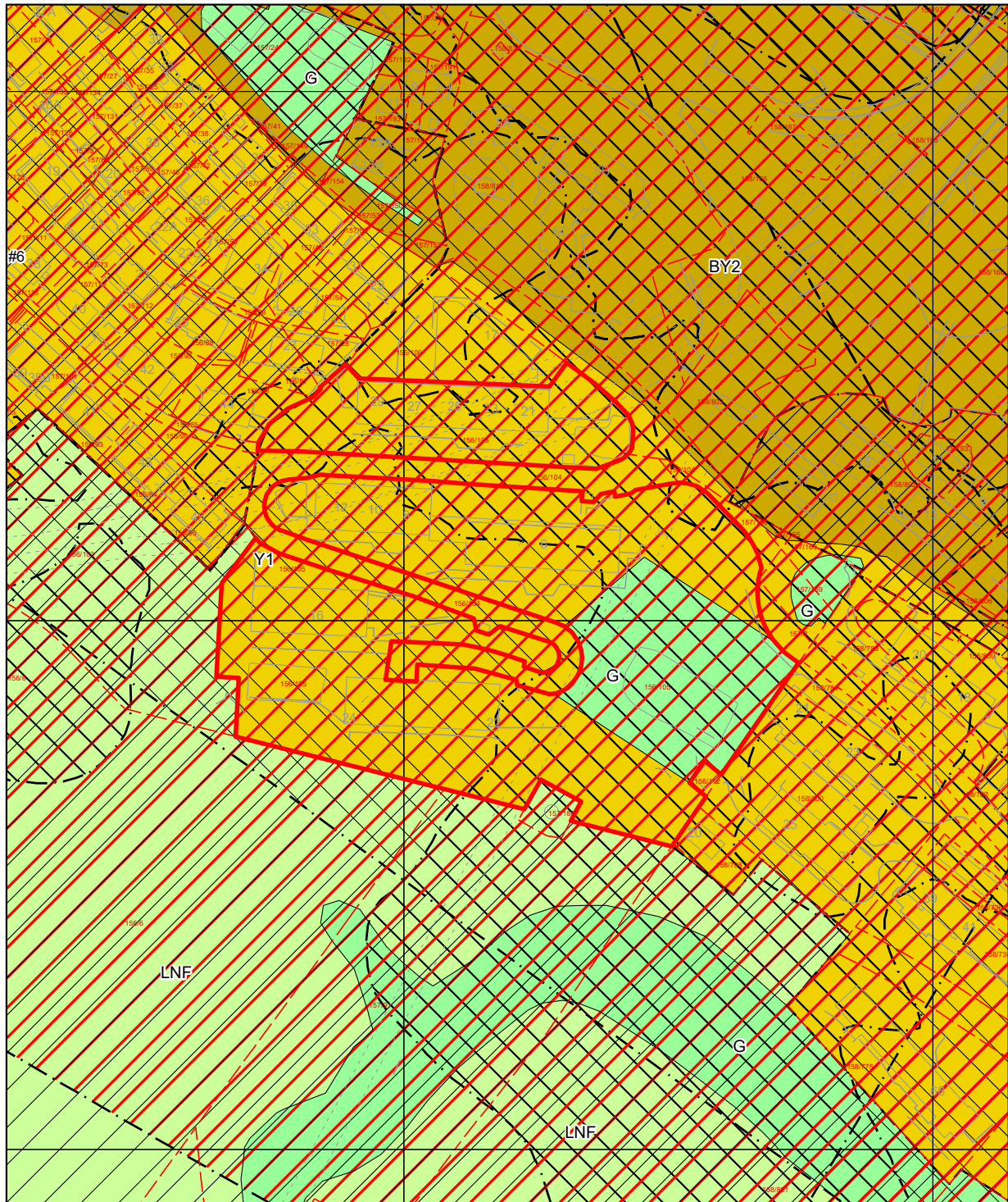
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Dato: 19.12.2024 Adresse: Frydenbølien 6 m.fl.
















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

 Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommuneplan

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



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 19.12.2024

Arealplan-ID: 65110000

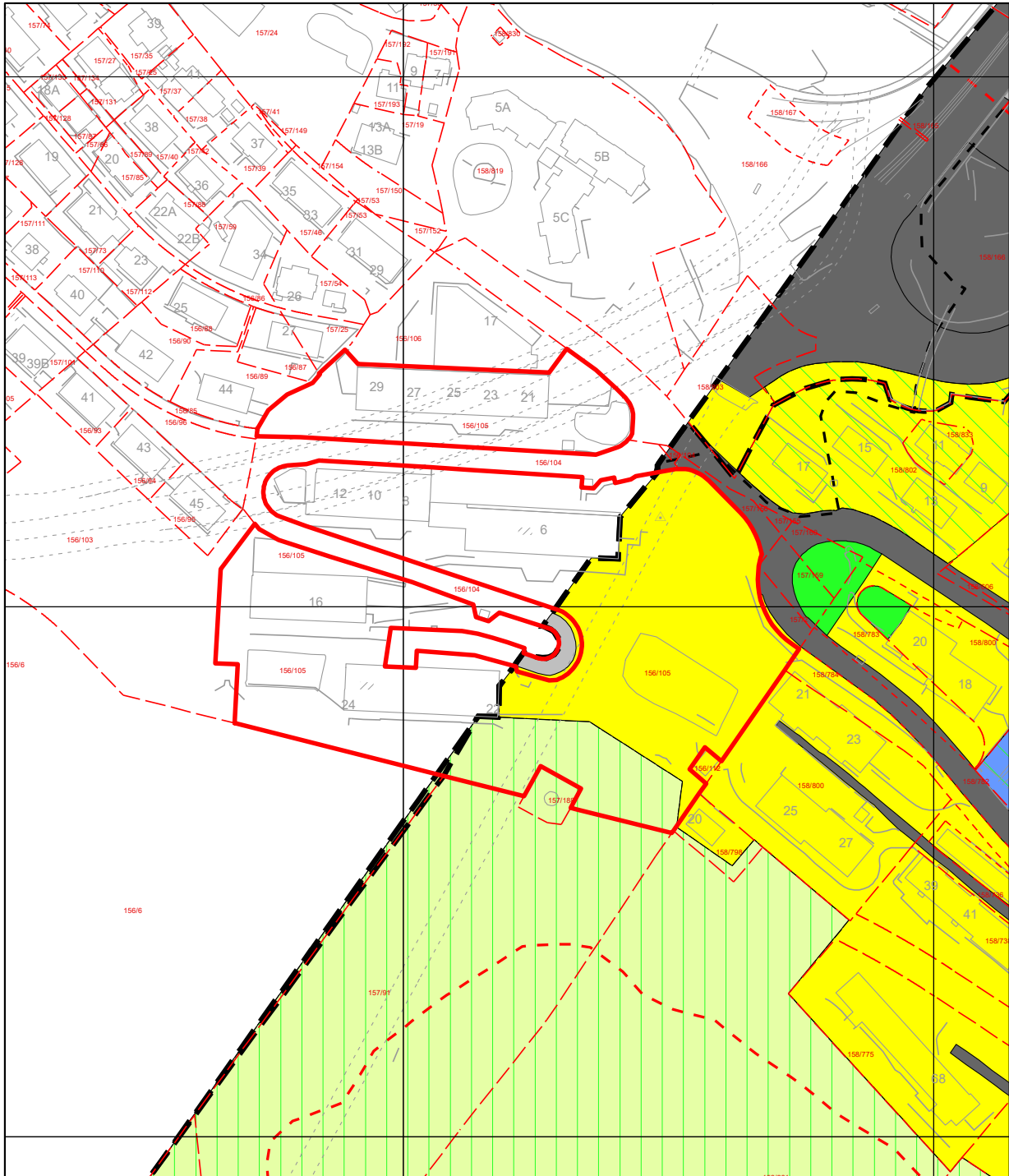
Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0

Adresse: Frydenbølien 6 m.fl.
















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

Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommunedelplan

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



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 19.12.2024

Arealplan-ID: 17330000

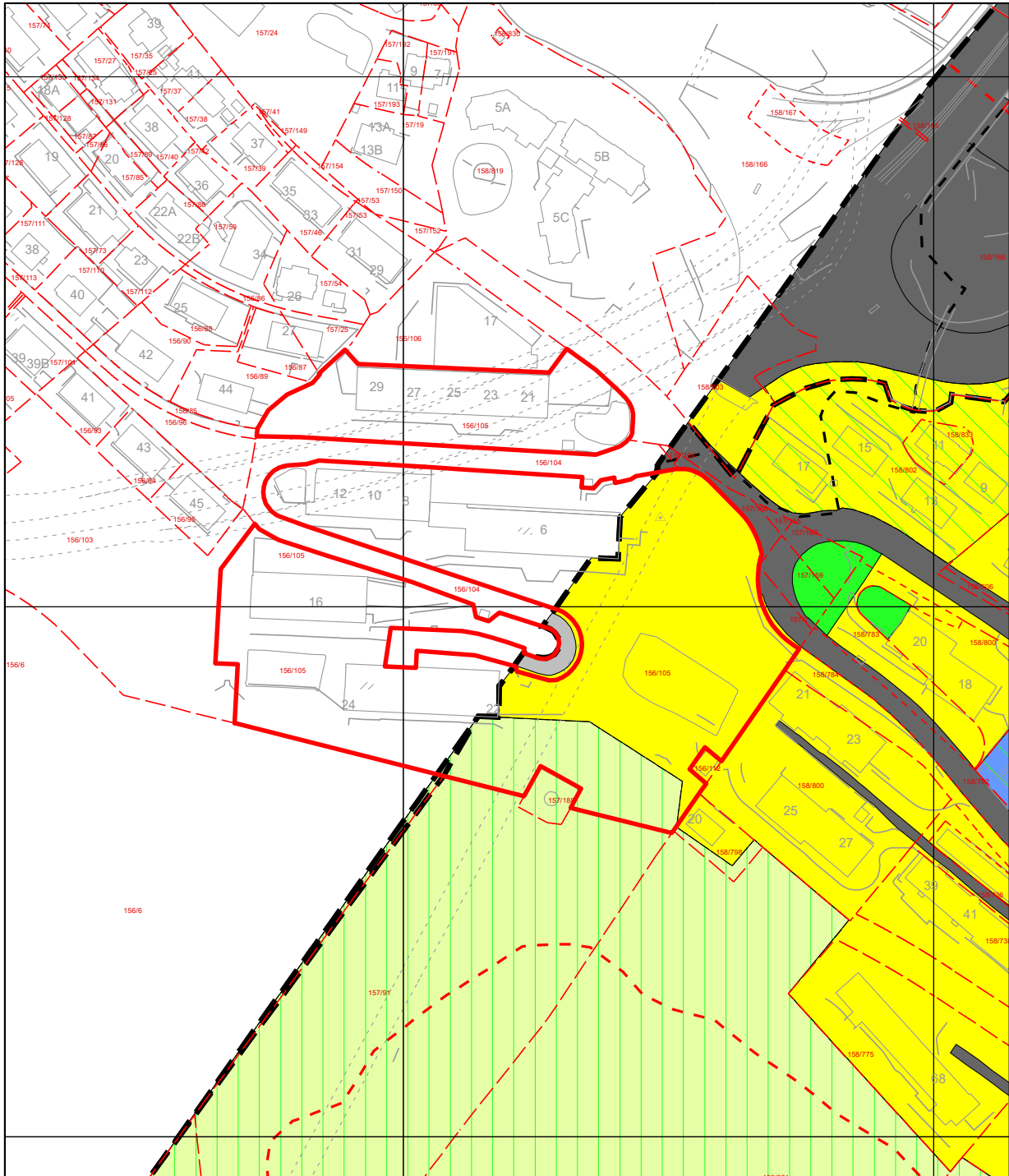
Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0

Adresse: Frydenbølien 6 m.fl.
















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

Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommunedelplan

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

GENERELL INFORMASJON

i

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

1. Borettslaget

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

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

2. Meldinger om skader/feil meldes til

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

3. Adresser

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

Postadresse for alle blokkene er 5056 Bergen.

4. Borettslagets styre

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

Styremedlemmer og varamedlemmer velges av generalforsamlingen.

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

5. Husordensregler

Husordensregler vedtatt av borettslagets styre utleveres ved innflytting.

6. Forsikring

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

7. Låssystem

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

8. Renovasjon

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

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

9. Utvendig renhold – dugnad

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

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

10. Garasjeplasser

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

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

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

11. Bestilling av strøm

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

12. Boder

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

13. Overdragelse og bruksoverlating av leiligheten

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

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

14. Vinduer

Vinduene er utstyrt med sikring slik at de sperres i halvåpen stilling. Under lufting er det viktig at vinduene bli i sperret stilling. Hvis sperringen utløses og vinduene blir stående åpne i tilnærmedesvis 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.

Til andelseiere i
Münsterbekken Borettslag

INNKALLELSE TIL GENERALFORSAMLING

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

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

- a. Registrering av tilstedeværende andelseiere og fullmakter
- b. Valg av møteleder og protokollvitner
- c. Godkjenning av innkallelse og dagsorden

2. Rehabilitering av borettslaget

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

Bergen, 6. juni 2024

Styret i Münsterbekken Borettslag

Vedlegg.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

FULLMAKT

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

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

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

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

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

REHABILITERINGSPAKKER – OVERSIKT, BUDSJETT OG LÅNERAMME

GRUNNPAKKEN	PAKKE 1	PAKKE 2	PAKKE 3
<ul style="list-style-type: none"> Nødvendige rehabiliteringstiltak 	<ul style="list-style-type: none"> Grunnpakken Varmepumpe med ENOVA – støtte 	<ul style="list-style-type: none"> Grunnpakken Varmepumpe med ENOVA – støtte Nye balkonger med glassrekkverk 	<ul style="list-style-type: none"> Grunnpakken Varmepumpe med ENOVA – støtte Nye balkonger med innglassing
ENERGIKARAKTER: D - C	ENERGIKARAKTER: A	ENERGIKARAKTER: A	ENERGIKARAKTER: A
BUDSJETT REHABILITERING GRUNNPAKKEN: 227,4 MNOK SUM: 227,4 MNOK	BUDSJETT REHABILITERING GRUNNPAKKEN: 227,4 MNOK VARMEANLEGG: 47 MNOK STØTTE ENOVA: - 30 MNOK SUM: 244,4 MNOK	BUDSJETT REHABILITERING GRUNNPAKKEN: 227,4 MNOK VARMEANLEGG: 47 MNOK STØTTE ENOVA: - 30 MNOK NYE BALKONGER: 113 MNOK SUM: 357,4 MNOK	BUDSJETT REHABILITERING GRUNNPAKKEN: 227,4 MNOK VARMEANLEGG: 47 MNOK STØTTE ENOVA: - 30 MNOK NYE BALKONGER: 113 MNOK INNLGASSING: 24 MNOK SUM: 381,4 MNOK
BRANN OG RØR: 7,6 MNOK LÅNERAMME: 235 MNOK	BRANN OG RØR: 7,6 MNOK LÅNERAMME: 252 MNOK Differanse fra grunnpakken: 17 MNOK	BRANN OG RØR: 7,6 MNOK LÅNERAMME: 365 MNOK Differanse fra pakke 1: 113 MNOK	BRANN OG RØR: 7,6 MNOK LÅNERAMME: 389 MNOK Differanse fra pakke 2: 24 MNOK

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

Antatt økning i felleskostnader basert på ulike rehabiliteringspakker i Münsterbekken Borettslag

				Grunnpk. Annuitet 5,640 % 40 år MNOK 235 Årlige avdrag (1. år): 1 601 272 Årlige renter (1. år): 13 213 028				Pakke 1 Annuitet 5,640 % 40 år MNOK 252 Årlige avdrag (1. år): 1 717 109 Årlige renter (1. år): 14 168 864					
Type	Areal	Felleskost./mnd.	Fellesgjeld	Økning/mnd.	Prosent	Ny felleskost./mnd.	Rentefradrag/mnd.	Ny fellesgjeld	Økning/mnd.	Prosent	Ny felleskost./mnd.	Rentefradrag/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 Annuitet 5,540 % 40 år MNOK 365 Årlige avdrag (1. år): 2 553 251 Årlige renter (1. år): 20 156 816				Pakke 3 Annuitet 5,540 % 40 år MNOK 389 Årlige avdrag (1. år): 2 721 136 Årlige renter (1. år): 21 482 195					
Type	Areal	Felleskost./mnd.	Fellesgjeld	Økning/mnd.	Prosent	Ny felleskost./mnd.	Rentefradrag/mnd.	Ny fellesgjeld	Økning/mnd.	Prosent	Ny felleskost./mnd.	Rentefradrag/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 prosjekialternativene, 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.

Generalforsamlingsreferat

side 1

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

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

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Aleksander Sandvik

47406b6a-4dcc-40b5-96b5-e22dc7667313 - 2024-06-19 14:28:25 UTC +03:00
BankID - 88b32db5-2a65-48e0-b289-b1c0e2676e61 - NO

Peter Alexander Pettersen

e53b4435-f30e-4f9a-995b-3920de090a53 - 2024-06-19 18:17:23 UTC +03:00
BankID - 9b3a627c-5784-4302-b289-2dfbf4ff905 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

INNLEDING OG ORIENTERING OM PROSJEKTET

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

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

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

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

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



REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

BEHOV FOR REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD AV BORETTSLAGETS BYGNINGSMASSE

TILSTANDSVURDERING AV BORETTSLAGET

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

Ved etterfølgende sider, oppsummeres noen av funnene fra tilstandsvurderingen.

TILSTANDSRAPPORT

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



PÅVIST BEHOV VED TILSTANDSVURDERING:

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

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

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

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

BEHOV FOR REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD AV BORETTSLAGETS BYGNINGSMASSE

TAK

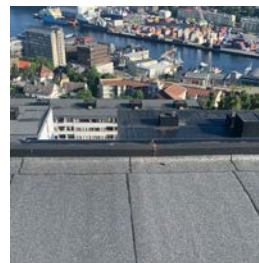
Under tilstandsbefaring av takflater ble det avdekket skader og avvik som kan føre til lekkasjer og vanninntrenging, særlig i overgangene mellom materialer. Klimaet og omgivelsene rundt borettslaget påfører takene høy fukt- og organisk belastning. Gesimsene i overgangen mellom tak og fasade utgjør en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



Skade i belegg



Løse skruer i gesimsbeslaget



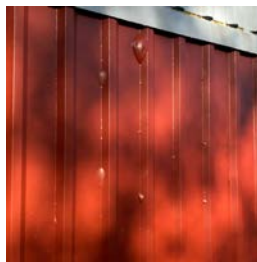
Lav gesims med mangelfull innfestning og utforming.

FASADER

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



Fukt og råte i lekt



Blæring på fasadeplater



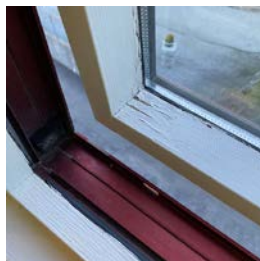
Rust på fasadeplater

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

BEHOV FOR REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD AV BORETTSLAGETS BYGNINGSMASSE

VINDUER OG DØRER

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



Slitasje og fuktpåvirkning i vinduskarm.



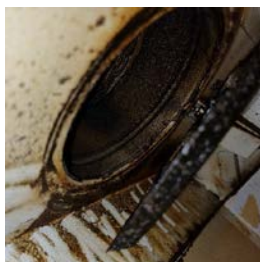
Løs utvendig gummipakning kan føre til vanninntrengning.



Rust i låsemekanisme under vindu.

VENTILASJON

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



Avtrekkskanal på kjøkken uten fettfilter



Tettet avtrekksventil



Felles avtrekksvifte på tak

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

BEHOV FOR REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD AV BORETTSLAGETS BYGNINGSMASSE

BETONGKONSTRUKSJONER

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



Prøvetaking i betongvegg i garasje



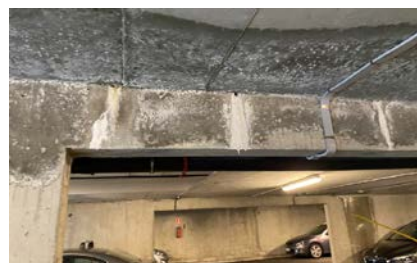
Betongvegg i garasje med hulkil.

DRENERING OG FUKTSIKRING

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



Lekkasjer i garasje ved blokk D



Lekkasjer i garasje ved blokk D

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

KONSEKVENSN AV MANGLENDE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

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

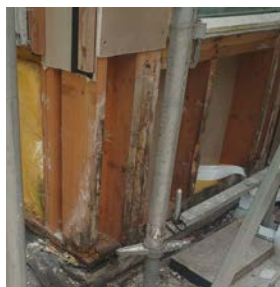
Disse lekkasjene kan være store og lett å oppdage. Men de kan også være mindre og pågå over lengre tid. Det er særlig da en stor risiko for at boligen kan bli utsatt for fuktskader som utvikles til sopp-, mugg- eller råteangrep. Skader som dette kan påvirke inneklimate i boligen og medføre store kostnader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

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

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

KONSEKVENSN AV Å IKKE VEDLIKEHOLDE/REHABILITERE

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



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



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

Avvik som dette medfører ekstrakostnader ved planlagte rehabiliteringsarbeider.

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

PROGRAMUTVIKLING OG FORPROSJEKT

OPPSTART AV PROSJEKTET OG PROGRAMUTVIKLING

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

FORHÅNDSKONFERANSE MED BYGGESAK I BERGEN KOMMUNE

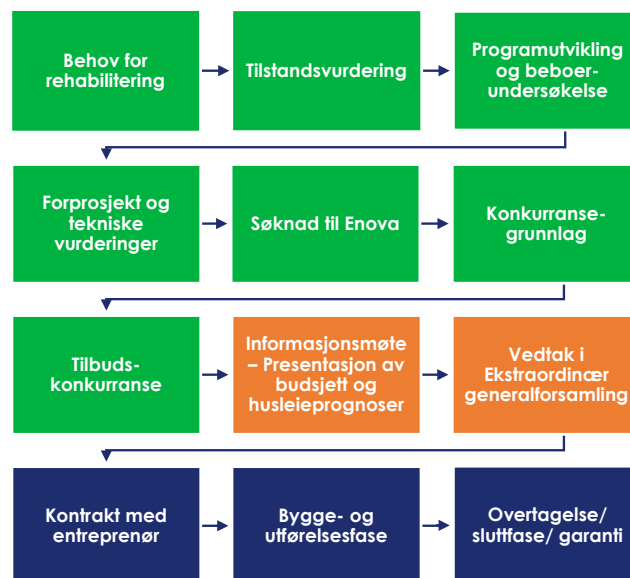
Rehabiliteringstiltak med borettslagets fasader vil medføre søknadsplikt til byggesak i Bergen Kommune. Prosjektgruppen gjennomførte derfor tidlig i prosjektet, en forhåndskonferanse med byggesaksavdelingen, der kommunen la frem hvilke føringer i kommuneplan og forskrifter som må hensyntas i et prosjekt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

FORPROSJEKT OG TEKNISKE VURDERINGER

Link Arkitektur har bistått borettslaget med utforming av nye fasader og ulike oppgraderingstiltak.

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

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



Figuren viser en oversikt over prosjektets ulike faser

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTLAG

INNSPILL FRA BORETTLAGETS BEBOERE

INNSPILL FRA BEBOERE – INFORMASJONSMØTE, BEBOERUNDERSØKELSE OG EPOST

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

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

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

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

Svar på avkryssings spørsmål :

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

Tilbakemelding fra beboere angående inneklima:

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

Andre temaer som er nevnt av beboere i undersøkelsen:

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

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

ENERGIKARTLEGGING OG TILSKUDD FRA ENOVA

ENERGIKARTLEGGING

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

Leiligheter med omliggende oppvarmede leiligheter har minst oppvarmingsbehov, men allikevel en energikarakter med nivå E.

VARMETAP

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

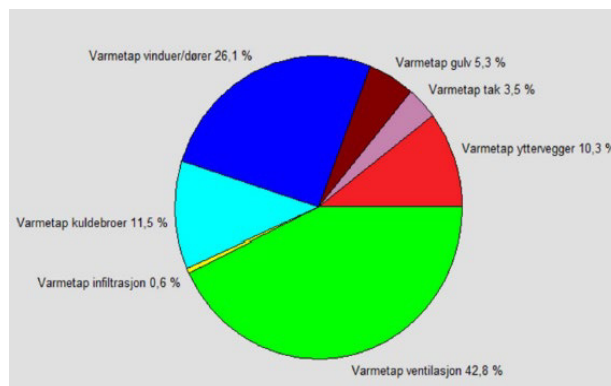
EU DIREKTIV OG MINIMUM ENERGIEFFEKTIVISERING

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

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



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



REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

ENERGIKARTLEGGING OG TILSKUDD FRA ENOVA

NY TILSKUDDSORDNING FRA ENOVA

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

STØTTE TIL BORETTSLAGET

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

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

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

NØKKELINFORMASJON OM STØTTEORDNING

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



enova

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

KONKURRANSEGRUNNLAG OG TILBUDSKONKURRANSE MED ENTREPRENØRER

KONKURRANSEGRUNNLAG

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

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

TILBUDSKONKURRANSE

Tilbudskonkurransen er gjennomført med fire entreprenører som samtlige har inngitt tilbud på gjennomføring av rehabiliteringsprosjektet.

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

Kriterier for valg av tilbud:

- Pris
- Oppgaveforståelse, fremdriftsplan, leveranse, kvaliteter, tekniske løsninger m.m.
- Kvalifikasjoner i firmaet og ved tilbudte ressurser i prosjektet, referanser og eventuelle forbehold

KONKURRANSEGRUNNLAG

Grunnlaget for tilbud, kontrakt og oppfølging i byggefasen

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

VURDERING AV ENTREPRENØRER:

- Gjennomføringsevne
- Referanseprosjekter
- Egnethet for prosjektet
- Økonomi og soliditet

FIRE TALENTPREPRENØRER I KONKURRANSE:

- Byggmester Markus AS
- Åsane Byggmesterforretning AS
- JH Nævdal Bygg AS
- Stoltz Entreprenør AS

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

AVSTEMNING OG EKSTRAORDINÆR GENEREFORSAMLING

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING OG INFORMASJON/SPØRSMÅL

Det avholdes ekstraordinær generalforsamling med avstemning over rehabiliteringsprosjektet tirsdag 18. juni.

Tirsdag 11. juni er prosjektgruppen med Kepla og styret tilgjengelig for spørsmål i felleslokalet fra klokken 17 til 20. Flere åpne dager arrangeres etter behov og etterspørsel.

Spørsmål om rehabiliteringsprosjektet, kan også sendes til epost: rehabilitering@kepla.no eller leveres skriftlig til vaktmester.

AVSTEMNING OG REHABILITERINGSPAKKER

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

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

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

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

INFORMASJON OM VIDERE PROSESS

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



REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

REHABILITERINGSPAKKER

GRUNNPAKKEN

Nødvendige rehabiliteringstiltak:

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

PAKKE 1

- Grunnpakken
- Varmepumpe med ENOVA – støtte

PAKKE 2

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

PAKKE 3

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

TILVALGSMULIGHETER

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

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

GRUNNPAKKEN

BAKGRUNN

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

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

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

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

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

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

16

HVILKE TILTAK ER I GRUNNPAKKEN

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

GEVINST VED GJENNOMFØRING AV EN HELHETLIG REHABILITERING

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

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

GRUNNPAKKEN

TAK

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

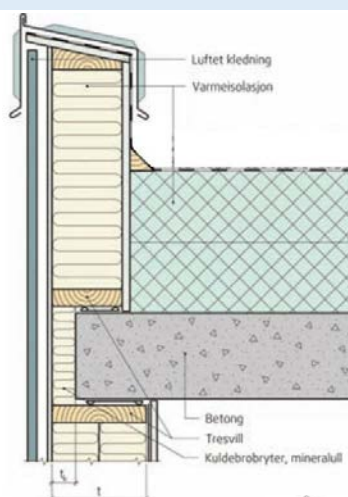
Rehabilitering av takene omfatter fjerning av eksisterende isolasjon og taktekkning helt ned til underliggende betong. Ny taktekkning bygges opp med ny dampsperre, isolasjon og ny taktekkning. Det skal også medtas innfestningssystem for sele, som gir driftspersonell sikrere tilkomst til inspeksjon og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

FASADER

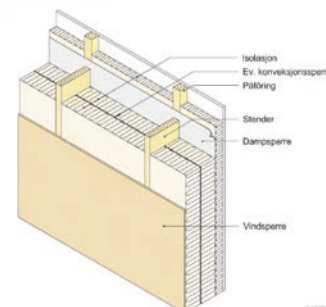
Dagens fasader rives helt inn til stenderverket på langsiden og betongvegg på endeveggene. Veggene etterisoleres og det monteres ny vindsperre. Ved dagens fasader er det en kuldebro der gulv og skille-/endevegger møter yttervegg. Dette fordi det ikke er montert isolasjon på utsiden av betongen. Etterisoleringen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

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

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



Illustrasjon til venstre viser tak, gesims og kuldebroyisolasjon foran betongdekket



Illustrasjon til høyre viser ulike bygningsdeler i oppbygging av vegg

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

GRUNNPAKKEN

VINDUER OG DØRER

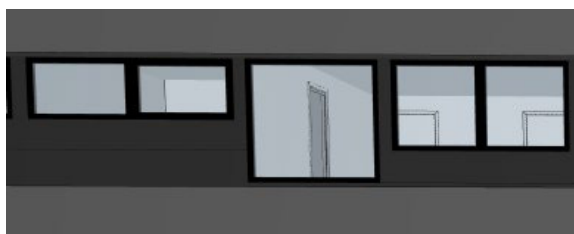
Grunnpakken innebærer utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører til værbestandige, solide og energieffektive komponenter. Nye vinduer og balkongdører, vil være av trevirke og ha en utvendig overflate av aluminiums-beslag med sort farge. Innvendig farge på vinduer og listverk vil være hvit. Vinduene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

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

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

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

18



Illustrasjon viser stort stuevindu uten sprosse

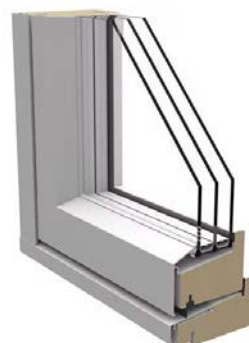


FOTO: LYSSAND-FREKHAUG AS, Illustrasjon som viser oppbygging av nytt vindu med trevirke og utvendig aluminiumsbeslag.

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

GRUNNPAKKEN

BALANSERT VENTILASJON MED VARMEGJENVINNING

Eksisterende ventilasjonsløsning

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

Ny ventilasjonsløsning med balansert ventilasjon

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

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

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



Illustrasjonsbilde av vegghengt ventilasjonsaggregat



Illustrasjonsbilde av typisk veggmontert ventil for til-luft



Illustrasjonsbilde av typisk innkassing av ventilasjonskanal

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

GRUNNPAKKEN

BALANSERT VENTILASJON MED VARMEGJENVINNING

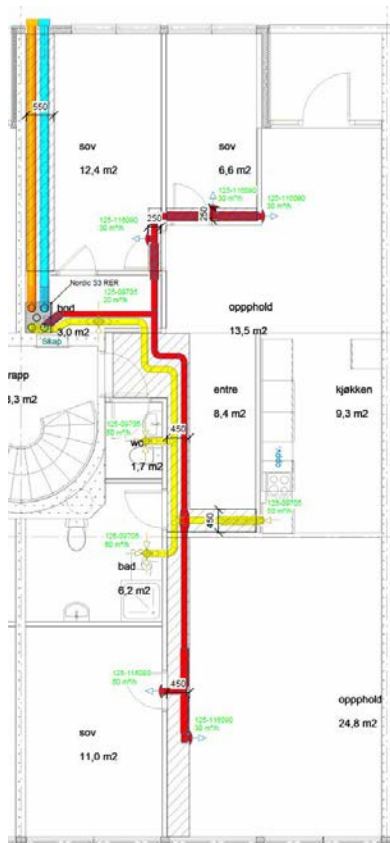
Plasering og tekniske detaljer

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

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

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

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



REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

GRUNNPAKKEN

EKSISTERENDE BALKONGER

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

FUKTSIKRING

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

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

ETTERISOLERING AV GULV

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

GARASJEFRONTER OG GARASJEPORTER

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

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

GRUNNPAKKEN: ENERGIOPPGRADERING OG ENERGIKARAKTER

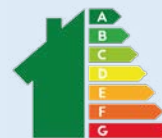
Ved gjennomføring av grunnpakken vil leilighetene gå fra en energikarakter **G-F** til **D-C**.

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

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

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

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



REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

GRUNNPAKKEN

NYE FASADER – UTFORMING OG ARKITEKTUR

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

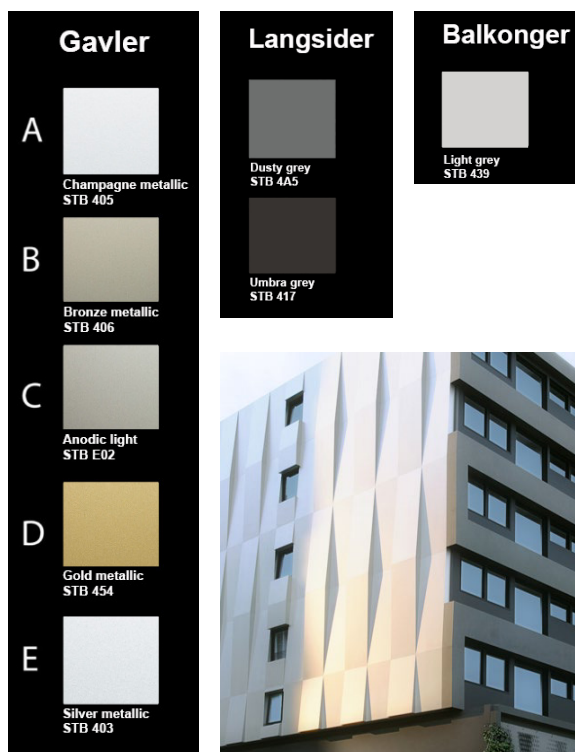
Endeveggene får en utforming som gir dybdevirkning, identitet og en ny karakter. Mønstrene vil skape dynamiske lys- og skyggeeffekter som endrer bygningens utseende gjennom dagen, og året. Dette vil gjøre at fasadene skiller seg positivt ut og gir en unik identitet. Hver blokk får sin unike fargenyans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

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

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

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

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



REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

GRUNNPAKKEN – ILLUSTRASJON AV NYE FASADER



REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

GRUNNPAKKEN – ILLUSTRASJON AV NYE FASADER



REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

GRUNNPAKKEN – ILLUSTRASJON AV NYE FASADER



REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

PAKKE 1: GRUNNPAKKEN + VARMEPUMPE

NY ENERGIKILDE FOR OPPVARMING

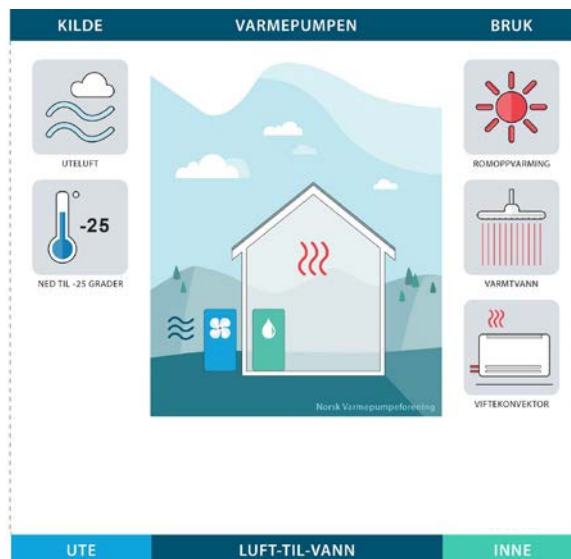
Borettslaget benytter i dag elektrisitet til oppvarming av varmtvann i felles varmtvannsbeholdere i berederrom i garasje. Leilighetene oppvarmes av elektriske panelovner.

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

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

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

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



REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

PAKKE 1: GRUNNPAKKEN + VARMEPUMPE

VARMEPUMPE – LUFT TIL VANN

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

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

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

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



Illustrasjon av viftekonvektor for veggmontasje i gulvhøyde



Illustrasjon av viftekonvektor for høy veggmontasje

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

PAKKE 1: GRUNNPAKKEN + VARMEPUMPE

VARMEPUMPE – ENERGIOPPGRADERING OG TILSKUDD

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

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

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

PAKKE 1: ENERGIOPPGRADERING OG ENERGIKARAKTER

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

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

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

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

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



REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

FREMDRIFTSPLAN OG ORGANISERING AV BYGGE- OG UTFØRELSESFASE

FREMDRIFTSPLAN

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

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

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

RIGGPLAN

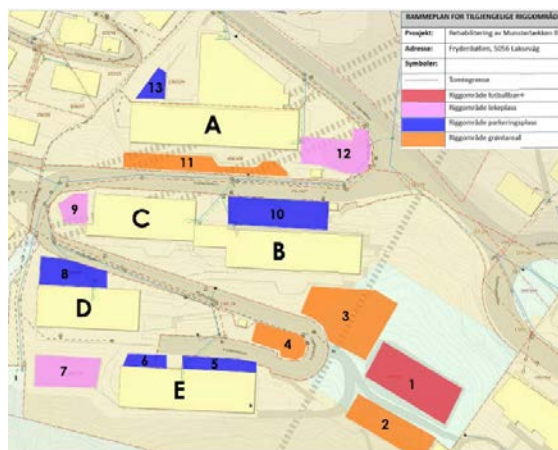
Entreprenøren er avhengig av plass utendørs for å gjennomføre arbeidet så effektivt som mulig. Det er i utgangspunktet avsatt disponibel plass etter kartet til høyre. Brakkerigg og lager plasseres ved rød markering. Oransje områder er disponibelt grøntareal, som må tilbakeføres etter bruk. Rosa markering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

FREMDRIFTSPLAN

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

RIGGPLAN

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



Rammeplan for riggområder

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

FREMDRIFTSPLAN OG ORGANISERING AV BYGGE- OG UTFØRELSESFASE

INFORMASJON I BYGGEFASEN

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

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

TILVALG FOR BEBOERE/ ANDELSHAVER

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

PROSJEKTOPPFØLGING FRA BYGGHERRE

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

SHA - SIKKERHET, HELSE OG ARBEDSMILJØ

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



Illustrasjon nytt inngangsparti tilvalg A

Til andelseierne i Münsterbekken Borettslag

Bergen, 8. november 2024

Att:

Deres ref.:

REHABILITERINGEN - ØKNING AV FELLESKOSTNADENE

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

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

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

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

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

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

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

Kommende økninger i felleskostnadene vil bli varslet på vanlig måte.

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

Med vennlig hilsen

for Münsterbekken Borettslag

Styret

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

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

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

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

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

*) Ikke alle leilighetene har garasje.

Til andelseiere i
Münsterbekken Borettslag

INNKALLELSE TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Münsterbekken Borettslag avholdes tirsdag 9. april 2024 kl. 19:00 på Hotel Neptun, Valkendorfs gate 8

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

- a. Registrering av tilstedeværende andelseiere og fullmakter
- b. Valg av møteleder og protokollvitner
- c. Godkjenning av innkallelse og dagsorden

2. Regnskap for 2023

3. Fastsettelse av godtgjørelse til styre og valgkomite

Styret foreslås at honorarene fortsatt reguleres i henhold til stigningen i konsumprisindeksen (KPI) fra forrige regulering (4,5 %). Nye satser blir:

Styret:

Leder	kr 102 051
Nestleder	kr 40 592
Medlem	kr 23 521
Varamedlem	kr 1 098 per møte

Valgkomité:

Leder	kr 1 798
Medlem	kr 1 199

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.

 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

ÅRSREGNSKAP 2023

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

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

BALANSE

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

EIENDELER		2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	63 679 085	63 679 085
Sum varige driftsmidler		63 679 085	63 679 085
Sum anleggsmidler		63 679 085	63 679 085
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		69 590	52 676
Andre kortsiktige fordringer		607 962	793 099
Sum fordringer		677 552	845 775
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	622 700	1 906 079
Sum omløpsmidler	8	1 300 253	2 751 854
Sum eiendeler		64 979 338	66 430 939

BALANSE

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

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

Bergen, 30.01.2024

Aleksander Sandvik
styreleder

Ein Monstad
nestleder

Bjørn-Petter Sunde
styremedlem

Peter Alexander Pettersen
styremedlem

Therese N. Mokkelbost
styremedlem

Einar Langlo
forretningsfører

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering

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

Varige driftsmidler og avskrivninger

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

Fordringer

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

Driftsinntekter og kostnader

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

Note 2 Spesifikasjon av vedlikehold

Kepla ASm/ 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
Glassbjerg AS	113 222,00
Skadedyrservice AS	54 562,50
Optimera AS	48 418,00
Bergen Boligkontroll AS	42 064,51
Windsor Door A/S	29 567,14
Atra AS	26 112,50
Yrimaleren AS	25 516,88
Ref. andelseiere bytte av sluk	24 900,00
Cytox AS	17 517,50
Skadealliansen Bergen AS	15 198,21
Høva Elektro AS	13 735,00
Everlite AS	12 562,50
Drengenes Tak og Blikk AS	11 097,50
Biltema Norge AS	7 737,30
Egenandel forsikring	6 553,00
Felleskjøpet Agri SA	5 258,00
Teknisk Industrivern AS	4 178,75
Ramirent AS	2 234,95
Ragn Sells AS	1 911,90
Gas Ohlson AS	529,00
Div. utlegg styret	488,35

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	<u>39 300 000</u>
Gjeld pr 01.01.2023	24 562 500
Årets avdrag	<u>-1 965 000</u>
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	<u>-1 965 000</u>
Disponible midler pr. 31.12.2023	91 202

Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	1 300 253
Kortsiktig gjeld	<u>-1 209 050</u>
	91 202

Note 9 Fellesgjeld

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

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

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

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

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

	2023	2022
Annen driftskostnad		
6341 Strøm	1 709 752,09	2 040 364,47
6360 Penhold	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 transportmidler	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 transportmidler	28 981,32	26 976,20
7600 Patent-/lisenskostnader og royalties	15 843,75	17 355,00
7770 Bankomkostninger	17 605,60	16 243,50
7798 Andre driftskostnader	0,00	35,00
	4 364 116,58	4 637 071,47
Annen renteinntekt		
8051 Renter av bankinnskudd	-6 466,52	-3 434,36
8055 Renteinntekt kundefordringer	-5 333,59	-1 121,81
	-11 800,11	-4 556,17
Annen finansinntekt		
8079 Andre finansinntekter	-51 848,00	-49 465,00
	-51 848,00	-49 465,00
Annen rentekostnad		
8152 Rentekostnader	1 121 096,90	612 538,82
8154 Renter/provisjon kassekreditt	7 723,44	10 000,02
8155 Rentekostnad leverandørgjeld	0,00	134,80
	1 128 820,34	622 673,64
Avsatt til annen egenkapital		
8960 Avsatt til annen egenkapital	22 693,75	1 422 262,24
	22 693,75	1 422 262,24

BALANSE - SPESIFIKASJON

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

	2023	2022
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		
1100 Bygninger	52 694 576,00	52 694 576,00
1110 Vannledninger	10 000 000,00	10 000 000,00
1120 TV-system	129 626,00	129 626,00
1150 Tomter	790 750,00	790 750,00
1160 Innskudd vaktmesterleilighet	64 133,00	64 133,00
	63 679 085,00	63 679 085,00
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	69 590,00	52 676,00
	69 590,00	52 676,00
Andre kortsiktige fordringer		
1397 Forskuddsleasing	76 000,00	95 000,00
1572 Forskudd til ansatte	0,00	9 999,99
1579 Andre kort. fordringer	92 877,89	0,00
1743 Forskuddsbetalt forsikring	421 836,75	357 009,75
1744 Forskuddsbetalt leasing	17 247,50	0,00
1749 Andre forskuddsbetalte driftskostnader	0,00	331 089,00
	607 962,14	793 098,74
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
1398 Mellomregning skattetrekk	20 173,00	21 829,00
1920 Bank 6501.05.11903	598 431,54	1 884 250,46
1921 Bank 6501.09.54236	4 095,89	0,00
	622 700,43	1 906 079,46
Andelskapital 273 á 400		
2000 Andelskapital	-109 200,00	-109 200,00
	-109 200,00	-109 200,00
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-26 971 266,18	-26 948 572,43
	-26 971 266,18	-26 948 572,43
Borettsinnskudd		
2030 Borettsinnskudd	-14 092 321,00	-14 092 321,00
	-14 092 321,00	-14 092 321,00
Gjeld til kredittinstitusjoner		
2220 Lån 6714.05.08719	-22 597 500,00	-24 562 500,00
	-22 597 500,00	-24 562 500,00
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-753 317,63	-305 895,90
	-753 317,63	-305 895,90
Skyldig offentlige avgifter		
2600 Skattetrekk	-20 173,00	-21 829,00

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
	-45 811,08	-47 380,94
Annen kortsiktig gjeld		
2900 Forskudd fra kunder	-207 737,00	-181 497,00
2940 Skyldige feriepenger	-69 501,95	-68 437,26
2950 Påløpne rentekostnader	-108 869,73	-93 446,67
2982 Avsetning revisjonshonorar	-23 813,00	-21 688,00
	-409 921,68	-365 068,93

Til generalforsamlingen i Münsterbekken Borettslag

RSM Norge AS

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

T +47 55 55 77 77
F +47 55 55 77 70
www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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 forretningsførers 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, 16. februar 2024
RSM Norge AS


Rune Neshheim
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, og medlem av, Den Norske Revisorforening.

LIKVIDITETSBUDSJETT

2024

Münsterbekken Borettslag

INNBETALINGER

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

UTBETALINGER

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

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

Foreslått leieregulering	0 %	0
--------------------------	-----	---

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

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 garasje plass, 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 garasje plass 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.

Årsrapport 2023 Münsterbekken Borettslag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ellers så er de fleste oppgavene løst. Vi har vært igjennom en svært snørrik 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

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 inneholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Aleksander Sandvik

92eb359c-b36d-4193-aa0d-7b2a4af69d94 - 2024-04-10 12:14:05 UTC +03:00
BankID - bf507ebc-78c1-4aa0-8090-6835fdb10c04 - NO

Therese Nesse Mokkelbost

8ab9269b-8615-4d44-a90a-750abb0a5183 - 2024-04-10 13:16:13 UTC +03:00
BankID - f4d25a5d-0533-4ff3-b40d-7092d9658050 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrenskingskabel 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

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. 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 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 eiendomsmeglerkjede.



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**

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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
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.

For eiendommen:

Adresse: Frydenbølien 6
5056 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sander Keilen**Telefon:** 908 60 736
E-post: Sander.benjamin.olsnes.keilen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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 viderefordlet 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 salgsoppgave 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

aktiv.
Tar deg videre