

Æ

Frydenbølien 6

5056 Bergen • Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Cecilie Sandvik

EIENDOMSMEGLER MNEF | FAGANSVARLIG | PARTNER

93 23 47 70

cesa@eie.no

EIE Bergen Sentrum

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	82
Kort om oss	183

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Frydenbølien 6, 5056 Bergen, Etasje: 2

MATRIKKEL

Andelsnr. 84 Orgnr. 953715279 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 55 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 50 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

1978

TOMT

Fellestomt 24660 kvm

PRISANTYDNING

2 650 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Kristoffer Sæle Takstdato: 29.05.24 15:44

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 64 414,- pr. 31.12.23
Andel fellesformue: kr. 421,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 2 650 000,- (Prisantydning)
kr 64 414,- (Andel av fellesgjeld)

kr 2 714 414,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

- kr 240,- (Pantattest kjøper)
- kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
- kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
- kr 5 650,- (Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - KJØPER)

kr 6 890,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 721 304,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 2 729 554,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 761,- pr. mnd.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

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

Det ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Thomas Ødegård

Beskrivelse

PARKERING

Leiligheten har en tilhørende garasjeplass (nr. 73) med ladeboks i felles garasjeanlegg. For aktivering av ladeboks må man inngå avtale med Aneo, med en påkloblingsavgift på ca. kr. 5.000,- (engangsbeløp). Videre tegner man abonnement for lading hvor man betaler etter forbruk.

Borettslaget har felles gjesteparkering.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten ligger meget fint til på Gyldenpris, bare noen få minutter fra Puddefjordsbroen og Damsgårdssundet. Leiligheten har en svært sentral beliggenhet, med kort avstand til det aller meste, og burde være perfekt for deg som ønsker å bo sentrumsnært.

Det nærliggende boligområdet er veletablert og attraktivt. Dagligvarebutikk og bussholdeplass ligger like ved, og det er gangavstand til både Bergen sentrum og Danmarks plass. Borettslaget Munsterbekken er pent opparbeidet med veier, gangveier, plen og beplantning, lekeplass og parkeringsplasser. Dette bidrar til et godt bomiljø og en trivelig atmosfære.

For studenten er det gang- og sykkelavstand til det meste av byens utdanningsinstitusjoner. Det er omlag 15-20 minutters gange til Universitetets institutter på Nygårdshøyden og Bergen sentrum, samt gangavstand til Handelshøyskolen BI på Marineholmen.

For den turglade kan området by på en rekke turmuligheter: Like

utenfor døren begynner turstien opp til Løvstakken, som er en populær fjelltur for den aktive Bergenser. I tillegg kan man benytte seg av Løvstien, en gruslagt og sammenhengende lysløype fra Kråkenes til Melkeplassen med nydelig utsikt underveis. Om sommeren kan det også anbefales å ta en tur til den nye badeplassen på Storavatnet, som er et populært samlingssted for områdets badeglade barn og voksne. Noen minutters gange fra leiligheten er det også et flott, kommunalt uteområde med benker og nydelig utsikt over Bergen. Treningssentere som Sats og Evo er kun fem minutter unna.

Området rundt Damsgårdssundet er et av de nye satsingsprosjektene til Bergen kommune og blir ofte omtalt som "morgendagens bydel". I tiden fremover erstattes den gamle industribebyggelsen med innovative byggverk. Her vil man i tillegg finne en flott bryggepromenade, flere friområder, hotell, kjøpesenter, barnehager, skoler med mer. Småpudden gjør gangavstanden til utdanningsinstitusjonene i sentrum kortere.

Dette er plassen for deg som ønsker en flott leilighet i rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til mange turmuligheter!

TOMT

Fellestomt, 24660 kvm

Innhold

INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje

2.etg: 50 kvm (BRA-i)

Leiligheten går over ett plan, og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

2.etg: Entré, bad, stue/kjøkken, bod og 1 soverom.

Den innvendige boden er på ca. 2,1 kvm. I tillegg medfølger en ekstern bod i fellesareal på ca. 4,9 kvm (BRA-e), samt 1 stk fast parkeringsplass med ladeboks i felles lukket garasjeanlegg. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Kristoffer Sæle:

Grunn og fundamenter:

Grunnmur av betong. Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendig bekledd med fasadeplater.

Takkonstruksjoner:

Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg el.l.

Gulvsystemer:

Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

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

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

- Bad: Membran/tettesjikt er over 15 år gammelt, manglende dokumentasjon på utførelse (utført i regi av brl i ca. 2009), hull/åpning rundt avløp på vask og det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det informeres for ordens skyld om at bygningskyndig har utført hulltaking fra tilstøtende rom. Ingen unormale forhold eller forhøyede verdier blir registrert.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte og grunnlag for tilstandsgrader se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Standard

STANDARD

Velkommen til Frydenbølien 6! Dette er en lys og strøken leilighet med optimal planløsning og misunnelsesverdig utsikt. Leiligheten er totaloppusset i 2024 med blant annet nytt gulv (Pergo longplank), slette og nymalte tak/vegger, oppgradering av el-anlegg, nytt kjøkken med integrerte hvitevarer og ny baderomsinnredning.

Entré |

Vi starter i den romslige entréen på 3,8 kvm med Pergo laminatgulv og slette, nymalte tak og vegger. Entréen har en utforming som gjør det enkelt å innrede med garderobeskap eller kommode, og det er dørtelefon med portåpner - praktisk når man får gjester på besøk. Fra entréen er det tilkomst til en innvendig bod på 2,1 kvm som kan innredes som f.eks. hjemmekontor eller walk-in garderobe.

Bad |

Badet har tilkomst både fra entréen og soverommet og måler 5 kvm. Det er romslig og helfliset med varmekabler i gulv og innfelte downlights i tak. Det ble oppusset i regi av borettslaget i ca. 2008/2009, og fremstår som tidløs i fargevalg. I forbindelse med oppussingen ble røropplegget skiftet og det ble byttet til vannrør og avløp i plast (rør-i-rør). I 2024 ble badet modernisert med et lekkert og tidsriktig servantmøbel med eikefinish, speilskap med god oppbevaring og dusj med nytt blandebatteri og "rainfall"-dusjhode i svart utførelse. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Stue |

Vi beveger oss videre inn til den lyse og moderne stuen på 26,5 kvm med slette, nymalte tak og vegger og et herlig lysinnslipp fra de store vindusflatene. Stuen har en planløsning som gir flere møbleringsmuligheter, og utsikten er upåklagelig! Her ser man innseilingen til Bergen, Puddefjorden, byfjellene og Damsgårdssundet.

Kjøkken |

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen, men er på ingen som helst måte dominerende i rommet. I 2024 ble det satt inn en helt ny kjøkkeninnredning fra IKEA med slette beige fronter, laminat benkeplate med marmorfinish og nedfelt vask av kompositt. Utformingen på kjøkkenet er gjennomtenkt med gode løsninger. Alle hvitevarer er integrert og medfølger handelen. Det inkluderer stekeovn, platetopp, ventilator, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Det er montert vannstoppventil på kjøkkenet.

Soverom |

Soverommet har tilkomst fra stuen og måler hele 11 kvm. Her er det god plass til å innrede med dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Overflatene på rommet holder den samme, gode standarden som resten av leiligheten.

Dette er en leilighet som bare må oppleves - Velkommen til visning!

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for nybygg (blokk B) datert 31.05.1979.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap med skru- og automatsikringer er plassert i felles gang. Hovedsikring på 40 ampere. El-anlegget ble oppgradert i 2024 av O. Solberg Thomsen AS. Dokumentasjon foreligger.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Leiligheten har oppvarming via elektrisitet:
- Varmekabler på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød -
Energikarakter F

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 761,- pr.mnd.

Inkluderer grunnpakke TV og internett fra Telenor, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring, varmtvann, renter og avdrag på andel fellesgjeld, strøm i fellesareall, styrehonorar, forretningsførsel og revisjon, samt drift og vedlikehold.

Hvorav:

Avdrag: ca. 12,4 %

Renter: ca. 7,6 %

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Ved tilstandsvurdering av borettslaget i begynnelsen av 2023 ble det påvist behov for rehabilitering av tak, fasade, ventilasjon og brannteknisk oppgradering. Det er også gjennomført en energikartlegging av borettslaget, som viser et stort potensial for forbedring av leilighetenes energieffektivitet. Styret fikk på generalforsamlinge fullmakt til å sette i gang dette arbeidet med de kostnader det medfører. Basert på funnene i tilstandsrapporten mener styret det er hensiktsmessig å utrede rehabilitering av fasade. I dette vil det også ligge mulig etterisolering, økning av energiattest, nye vinduer, mulighet for balkong på forside, samt alternativ oppvarming som solcelle, bergvarme og balansert ventilasjon. Det skal avholdes informasjonsmøte med beboerne 3. og 4. juni hvor ulike løsninger og kostnadsestimat vil bli presentert. Det er planlagt ekstraordinær generalforsamling 18.juni hvor fire ulike pakker/rehabiliteringsløsninger skal stemmes over. For å kunne gjennomføre minst én av de fire pakkene/løsningene kreves det 2/3 flertall. Det er vanskelig å estimere hva økning i fellesgjeld og felleskostnader vil kunne bli dersom ett av forslagene går igjennom, da det ikke foreligger tilbud fra entreprenør pt. Videre skal det hensyntas at vesentlige utgifter i året på strøm, varmtvann og oppvarming av fellesområder vil reduseres betydelig ved en slik rehabilitering.

I forbindelse med arbeidet har borettslaget fått tillslag på opp til 30 mill. fra Enova på grønne tiltak i forbindelse med oppgradering av boligene. Ved energieffektive tiltak vil man også kunne søk lån fra Husbanken med betydelig lavere rente enn ordinær lån i bank. Det er utarbeidet en rehabiliteringspakke som tilfredsstiller disse kravene.

Borettslaget har inngått avtale om oppgradering av brannsikkerheten ved installering av heldekkende brannalarmanlegg i leiligheter og fellesarealer. Nytt brannalarmannlegg ble installert av STFY i jan/feb 2024, og det er inngått avtale med Årseth Elektro AS, for leveranse av nød-og ledelys i borettslagets fellesarealer.

Videre informerer styreleder om at det var gjort en rørfornyng i 2008/9 og rørene ble spylt i 2021. Under utarbeidelse av tilstandsrapport i 22/23 ble det også gjort en inspeksjon av soilrør, disse er i god stand.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, innboforsikring etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESgjELD

Långiver: Nordea

Opprinnelig lån: Kr. 39.000.000,-

Restgjeld pr. 31.12.23: Kr. 22.597.500,-

Type lån: Serie

Rentesats: 5,420% flytende

Nedbetalt: 2035

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.23 hadde borettslaget følgende tall:

- Overskudd: kr. 22.694,-

- Disponible midler: kr. 91.202,-

For ytterligere informasjon se årsberetning og regnskap som følger i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i disse.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige

Polisenummer: 82161960

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig Kr. 559 903,-

Som sekundærbolig Kr. 2 127 630,-

BORETTSLAG

Borettslag: Munsterbekken borettslag, Orgnr: 953715279

Münsterbekken Borettslag er et frittstående borettslag bestående av 274 leiligheter:

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

Borettslaget har egen vaktmester og vaskebyrå.

Det blir arrangert dugnad i borettslaget blokkvis to ganger hvert år. Det er "frivillig" å være med, og det utbetales en godtgjørelse på kroner 100 kr per time en bidrar.

Borettslaget har en kollektiv avtale med Fjordkraft som leverandør av strøm.

FORRETNINGSFØRER

AS Eiendomsforvaltning

STYREGODKJENNING

Det er en forutsetning for avtalen at ny eier blir styregodkjent før overtagelse. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Styregodkjennelsen vil bli avklart i etterkant av salget.

FORKJØPSRETT

Dette er et frittstående borettslag uten forkjøpsrett.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:

- Vannrør av rør-i-rør og avløpsrør av plast.
- Fordelerskap er plassert i bod. Stoppekran i fordelerskap.
- Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og ventilator.
- Leilighetene får varmtvann fra felles varmtvannsbereder.

Elektrisk:

- Varmekabler på bad.
- Sikringsskap er plassert i felles gang. Inneholder: Skru- og automatsikringer med hovedsikring på 40 ampere.

DYREHOLD

Det må søkes skriftlig til styret om dyrehold. Dyrehold kan nektes ved saklig grunn. Styreleder opplyser at flere beboere har hunder og katter.

DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Hvitevarer på kjøkken.

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

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.

ANNET

Vi i EIE eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonsene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene og fotografene i Heem jobber eksklusivt for Eie Eiendomsmegling i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig.

Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Styreleder er kjent med at det er registrert skjeggkre i enkelte blokker i borettslaget.

Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet

med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Ferske studier fra Folkehelseinstituttet bekrefter at man effektivt og sikkert kan kvitte seg med skjeggkre ved å bruke små mengder giftig åte.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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.

Borettslaget har 1. prioritets pant i adkomstdokumentene for eventuelle krav på inntil 2 G.

UTLEIE

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

Andelseier har rett til å leie ut hele boligen i inntil 30 døgn i løpet av året, uten styrets samtykke.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomst bolig fra kommunal vei.

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

REGULERING

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan hovedsakelig avsatt til ytre fortettingssone ifølge Bergen kommune, samt avsatt til boligområde (34,3%) i kommunedelplanen.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 33800000

Plannavn: LAKSEVÅG/ÅRSTAD. KARENSFRYD - FRYDENBØ - GYLDENPRIS

Ikrafttrådt; 22.01.1974

Dekningsgrad: 98,2 %

Reguleringsplaner under arbeid:

Planid: 71330000

Plannavn: ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN, SYKKELTILTAK 202229074

Dekningsgrad: 13,7 %

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt; 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Kommunedelplan:

Planid: 65110000

Plannavn: LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG

Ikrafttrådt; 22.10.2019

Dekningsgrad: 55,2 %

Planid: 17330000

Plannavn: ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET

Ikrafttrådt; 31.05.2010

Dekningsgrad: 44,9 %

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 64090000

Plannavn: KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST

Status: 1 (Planforslag)

Saksnr: 202220469

Kopi av basiskart og planinformasjon er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESBJELD

kr 2 650 000,- (Prisantydning)

kr 64 414,- (Andel av fellesgjeld)

kr 2 714 414,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
kr 5 650,- (Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - KJØPER)

kr 6 890,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 721 304,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 2 729 554,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke Kr.10 000,-

Provisjon 1,23%

Tilrettelegging Kr.12 900,-

Visningshonorar Kr.1 500,-

Markedspakke 1 Kr.15 900,-

Oppgjør Kr.6 990,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på kr. 0,- (intet salg - ingen regning).

OPPDRAKSNUMMER

81-24-0146

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som

følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler

som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Mekleriet AS
EIE Bergen Sentrum
Org. nr: 917989338
Eidsvågbakken 1
5105 Eidsvåg i åsane
Tlf: 53 51 98 80

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF | Fagansvarlig | Partner Cecilie Sandvik

SAKSBEHANDLERE

Cecilie Sandvik

EIE Bergen Sentrum

Eiendomsmegler MNEF | Fagansvarlig | Partner

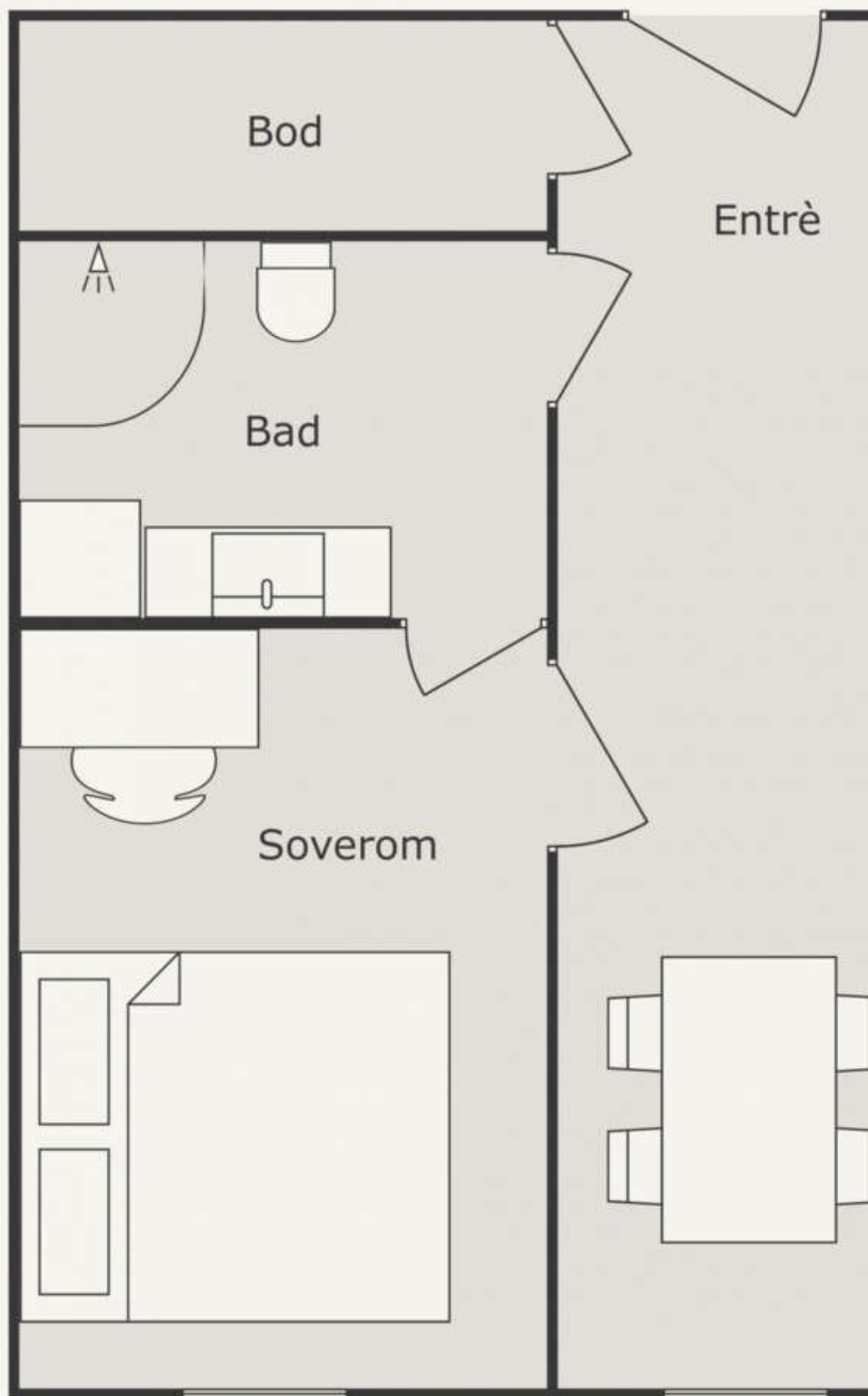
Mob: 93 23 47 70 / E-post: cesa@eie.no

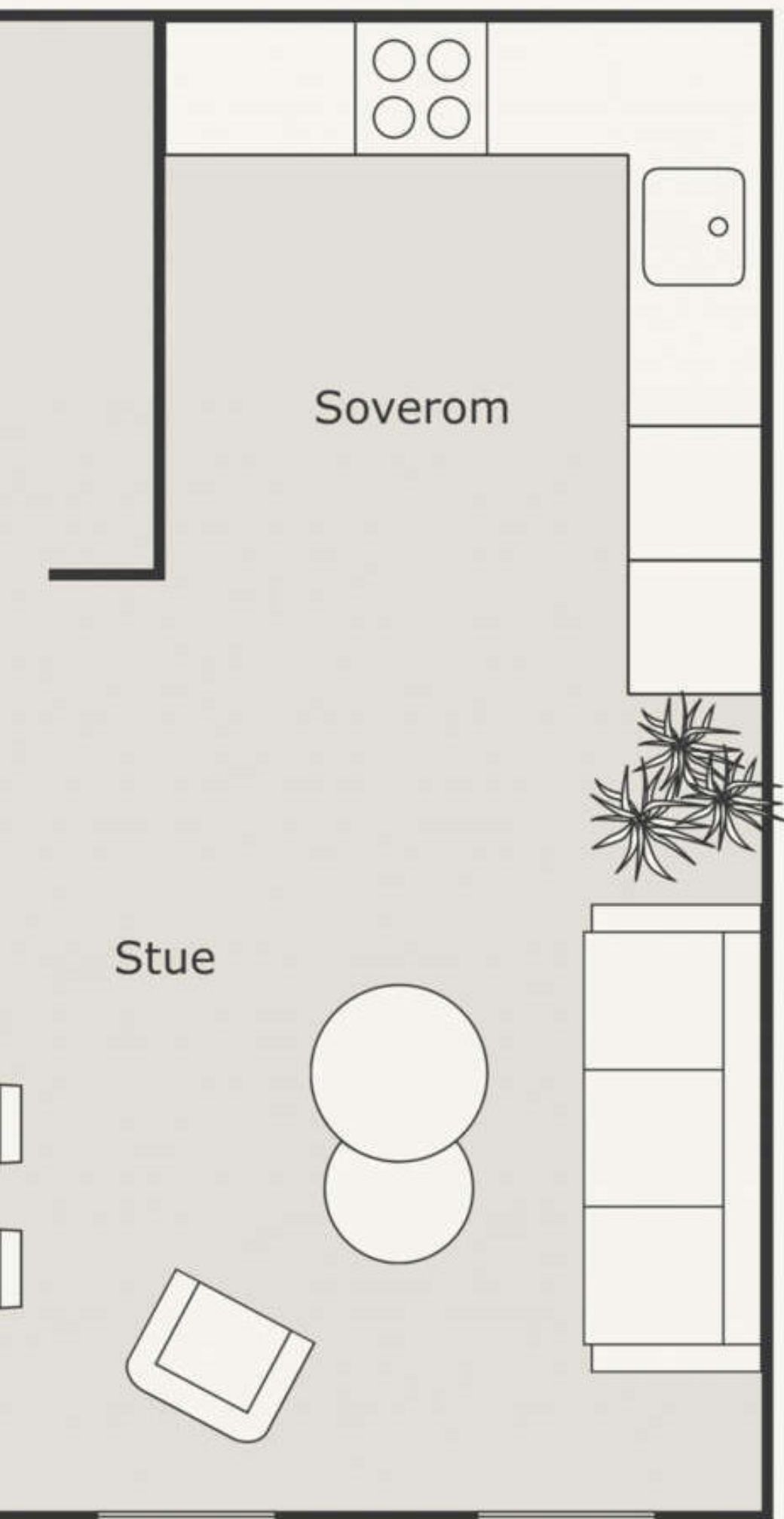
DITT NYE
HJEM?























































































































Løvstakken















INFORMASJON & DOKUMENTER



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.

ÅRSREGNSKAP 2023

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

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

BALANSE

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

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

BALANSE

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

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

Bergen, 30.01.2024

Aleksander Sandvik
styreleder

Elin Monstad
nestleder

Bjørn-Petter Sunde
styremedlem

Peter Alexander Pettersen
styremedlem

Therese N. Mokkelbost
styremedlem

Einar Langlo
forretningsfører

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering

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

Varige driftsmidler og avskrivninger

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

Fordringer

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

Driftsinntekter og kostnader

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

Note 2 Spesifikasjon av vedlikehold

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

Note 3 Lønnskostnad, godtgjørelser m.m.

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

Alle beløp inkl. mva. Revisors honorar er i sin helhet godtgjørelse for revisjon.

Borettslaget har sysselsatt ett årsverk i løpet av året. Borettslaget er pliktig til å ha OTP-avtale, og slik avtale ble opprettet i 2011.

(På grunn av avsetningene vil postene i resultatregnskapet ikke nødvendigvis samsvare med ovennevnte beløp.)

Note 4 Egenkapital

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

Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	63 679 085		63 679 085
= Anskaffelseskost 31.12.23	63 679 085		63 679 085
= Bokført verdi 31.12.23	63 679 085		63 679 085
Avskrivningsplan		saldo 24%	

Borettslagseiendommer avskrives ikke, jfr. forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Note 6 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Bokført pantsikret gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12.2023:	22 597 500
Bokført verdi pantsikret borettsinnskudd pr. 31.12.2023:	14 092 321
Bokført verdi av pantobjekt:	63 679 085

Virkelig verdi av pantsatte eiendeler er betydelig høyere enn bokført verdi av borettslagets gjeld.

Året for låneopptak:	2015
Kreditor:	Nordea
Rente:	5,42 %
Nedbetalt:	2035

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

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

Gjeld som formelt forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt: 0

Note 7 Kassekreditt

Borettslaget har en kassekreditt på kr 1 000 000 i Nordea. Belastet pr. 31.12.: 0

Note 8 Disponible midler

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

Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	1 300 253
Kortsiktig gjeld	-1 209 050
	91 202

Note 9 Fellesgjeld

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

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

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

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

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

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

BALANSE - SPESIFIKASJON

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

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

BALANSE - SPESIFIKASJON

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

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

Til generalforsamlingen i Münsterbekken Borettslag

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

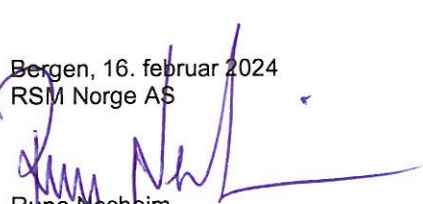
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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 Nesheim

statsautorisert revisor

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

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

RSM Norge AS er medlem av / is a member of Den norske Revisorforening.

LIKVIDITETSBUDSJETT

2024

Münsterbekken Borettslag

INNBETALINGER

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

**Innstilling til generalforsamling i Münsterbekken borettslag 9. april 2024,
valg av styremedlemmer, vara representanter
og valgkomite for 2025**

Komiteens medlemmer:

Kristin Linde, blokk A

Geir Berentsen, blokk B

Kristina Caldwell, blokk C

Dato: 20.03.2024

Innledning til innstilling:

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

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

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

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

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

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

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

Kriterier innstillingen bygger på:

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

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

Tre plasser i styret og fem varerepresentanter er på valg.

Innstilling for valg av styremedlemmer og vara:

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

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

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

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

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

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

Innstilling til valgkomitee for 2025:

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

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

Årsrapport 2023 Münsterbekken Borettslag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret & Vaktmester

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

Overdragelser f.o.m. 01.05.2023

Münsterbekken Borettslag

Antall overdragelser: 31

Overt.dato	Lfh.nr.	Gate/vei	Ny (l)eier
01.05.2023	172	Frydenbølien 16	Faraidon Ahadi
01.06.2023	218	Frydenbølien 24	Sander Meland
01.07.2023	109	Frydenbølien 6	Isabel Hawkins
01.07.2023	143	Frydenbølien 8	Amund Røhnebæk Sørensen
01.07.2023	150	Frydenbølien 10	Magnus Røhnebæk Sørensen
01.07.2023	151	Frydenbølien 10	Stein-Harald Kjelle vold
01.07.2023	178	Frydenbølien 16	Jonathan S. Sørheim
01.07.2023	185	Frydenbølien 16	Ingrid Hansen
01.07.2023	229	Frydenbølien 22	Andrine Haugsbø
01.07.2023	246	Frydenbølien 22	Ragnar Bøe og Ruhui Ding
01.08.2023	82	Frydenbølien 6	Tuva Drotningstvik og Jim K. Fløtre
01.08.2023	105	Frydenbølien 6	Bernt Otto von Munchow
01.08.2023	108	Frydenbølien 6	Hedda B. Holm
01.08.2023	249	Frydenbølien 24	Even Osdal
01.09.2023	8	Frydenbølien 27	Ole-Gunnar T. Skjolddal
01.09.2023	74	Frydenbølien 6	André Flo
01.09.2023	134	Frydenbølien 12	Vilde Ellingsberg
01.09.2023	180	Frydenbølien 16	Sofie E. L. Kempton
01.10.2023	61	Frydenbølien 6	Mathias Baug
01.10.2023	131	Frydenbølien 8	Martin Bergvin
01.11.2023	57	Frydenbølien 6	Joar Svindland
01.11.2023	181	Frydenbølien 16	Tonje Katrin Strømø

torsdag 21. mars 2024

Forrige (l)eier	Rom	Areal	Pris
Sahel Ahadi	4 (5)	100,0	2 800 000,00
Karl T. Meland og Kjersti V. Meland	2	65,0	1 867 525,00
Tobin J. Sletten og Martha Sletten	2	46,0	2 590 000,00
Kjetil Sørensen og Hedvig Røhnebæk	4 (5)	95,0	
Waldemar Buvarp og Elenius Buvarp	4 (5)	95,0	3 790 000,00
Hanne A. Mathiesen og Emilie A. Mathie	4 (5)	95,0	4 125 000,00
Karna Larsens dødsbo	4 (5)	100,0	3 550 000,00
Emilie Nesmark og Martin L. Sevland	2	48,0	2 800 000,00
Thea Cecilie Lundevold	4 (5)	95,0	3 950 000,00
Tore Ivo Østensvik	4 (5)	92,0	3 800 000,00
Trine Skråmestø Eide	4 (5)	100,0	4 200 000,00
Simen R. Førde	2	48,0	2 570 000,00
Inga Øygard Reksten	2	46,0	2 530 000,00
Asbjørn Sæther	4 (5)	92,0	3 630 000,00
Erik Arnestad Mortensen	2	65,0	2 890 000,00
Jon Bjarne Strand	2	61,0	2 575 000,00
Tommy Larsen	2	65,0	2 690 000,00
Matthias Gudmundsson	2	48,0	2 590 000,00
Julie Ø. Næss og Torbjørn Gisleberg	2	58,0	2 550 000,00
Therese M. van Roosmalen	2	65,0	2 690 000,00
Daniel Klakegg	2	58,0	2 675 000,00
Robert Handal	2	48,0	2 550 000,00

Overt.dato	Lfh.nr.	Gate/vei	Ny (l)jeier
01.12.2023	184	Frydenbølien 16	Olga Knudsen
01.01.2024	2	Frydenbølien 21	Kristian S. H. Stang
01.01.2024	211	Frydenbølien 22	Luana C. Lourenco V. Gundersen
01.02.2024	84	Frydenbølien 6	Thomas Ødegård
01.03.2024	127	Frydenbølien 6	Mosa Hoseini
01.03.2024	245	Frydenbølien 22	Tobias Therkelsen
01.03.2024	261	Frydenbølien 22	Katrine A. Sundt og Kim A. B. Mel
01.04.2024	99	Frydenbølien 6	Richard P. H. Olsen og Wing J. La
01.04.2024	228	Frydenbølien 22	Torunn Kojan Bøe

	Forrige (l)eier	Rom	Areal	Pris
	Gjertrud Knudsen	4 (5)	100,0	
	Pia M. Erdal Søfteland	2	65,0	2 550 000,00
	Joachim Helming	2	65,0	2 520 000,00
	Anita Johansen	2	48,0	1 950 000,00
	Lars Ottemo Gärtner	2	46,0	2 300 000,00
	Ragnhild Breisnes Utkilen	4 (5)	95,0	3 750 000,00
and	Eva L. G. Østensen og Pedro A. C. Alvar	4 (5)	95,0	4 070 000,00
m	Eivind Kolflaath	4 (5)	100,0	4 225 000,00
	Aleksander Sandvik	4 (5)	92,0	3 770 000,00



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 156/105/0/0

Utlistet 06. februar 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 - GYLLENPRIS	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.01.1974		98,2 %
5080000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. ØVRE GYLLENPRIS VEI 1X	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.07.1979		0,5 %
64130000	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 797 MFL, GYLLENPRIS - HØYEGÅRDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.10.2020	201211827	< 0,1 % (20445,2 m²)
40290000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. FYLLINGSDALSTUNNELEN, SJAKTÅPNING	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.02.1966		< 0,1 % (20445,2 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Retningslinjeområder i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3380100	30	LAKSEVÅG. GABRIEL TISCHENDORFS VEI, STENGING	3	190001072
11190100	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 606 OG 806, VIKEN, GYLDENPRISVEIEN	3	200018669
40110000	30	LAKSEVÅG. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPÅN MELLOM STRANDVEIEN OG NYLUNDSVEIEN	3	-
40230000	30	LAKSEVÅG. VEI OVER PUDDEFJORDENS VESTRE BROHODE TIL FYLLINGSDALEN	3	-
11240000	30	BERGENHUS. PUDDEFJORDSBROEN VEI TIL FYLLINGSDALEN	3	-
10980000	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING FRA BLEKENBERG TIL GYLDENPRIS	3	-
11480000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	3	-
7490000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL	3	199702002
17120000	30	ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL., TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGE GÅRDEN	3	200212517
8750000	30	LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 802 OG GNR 157 BNR 24, FRYDENBØ	3	190810648
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	3	-
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	1	202220469
63270000	35	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDENPRIS - DAMSGÅRD	3	201010940

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 06. februar 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 areadel 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 areadel, 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 areadel 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 areadel 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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 06.02.2024

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

Adresse: Frydenbølien 6 m.fl.

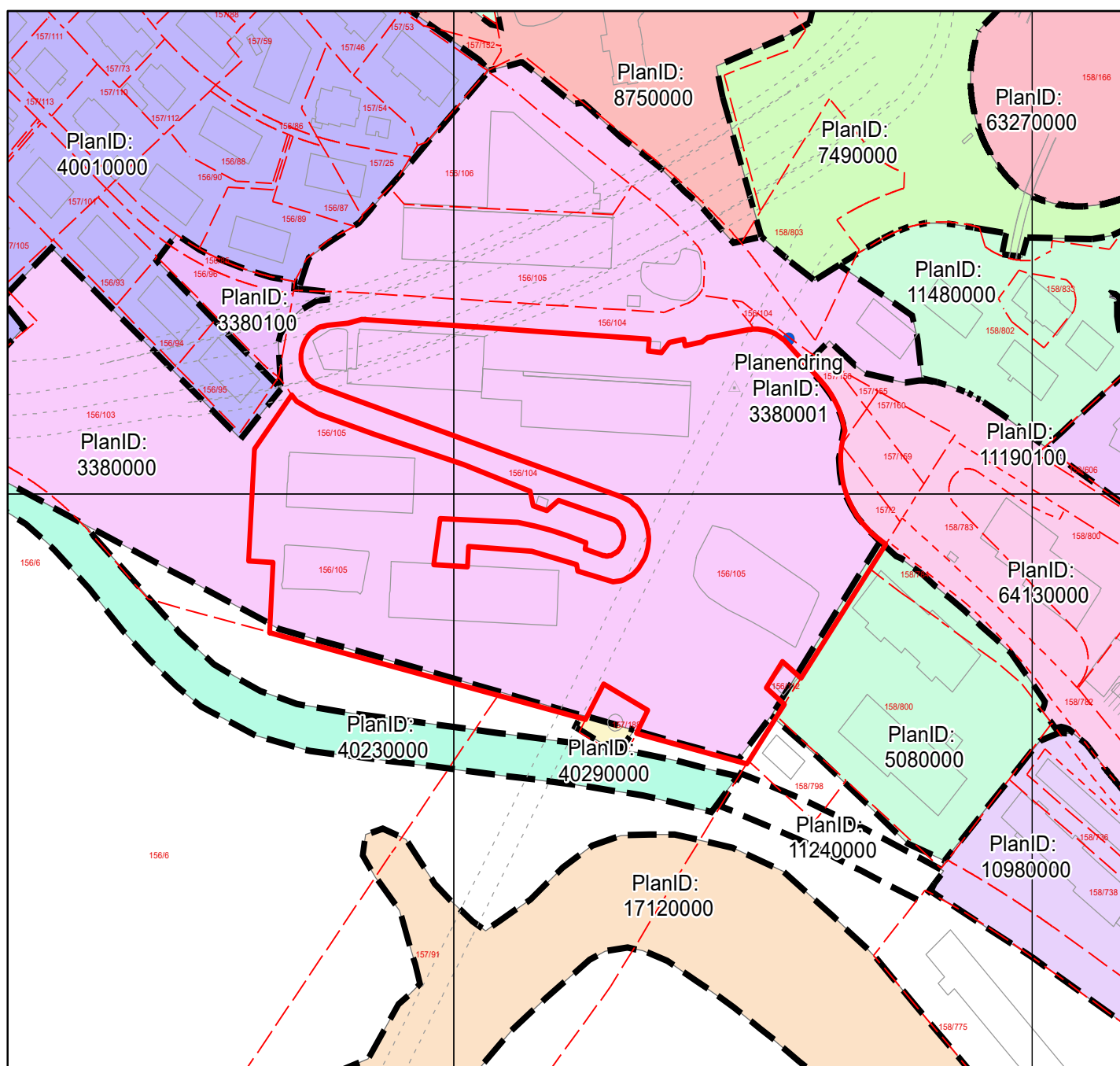


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

3380000, 40290000, 5080000, 64130000

Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3380000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 06.02.2024

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

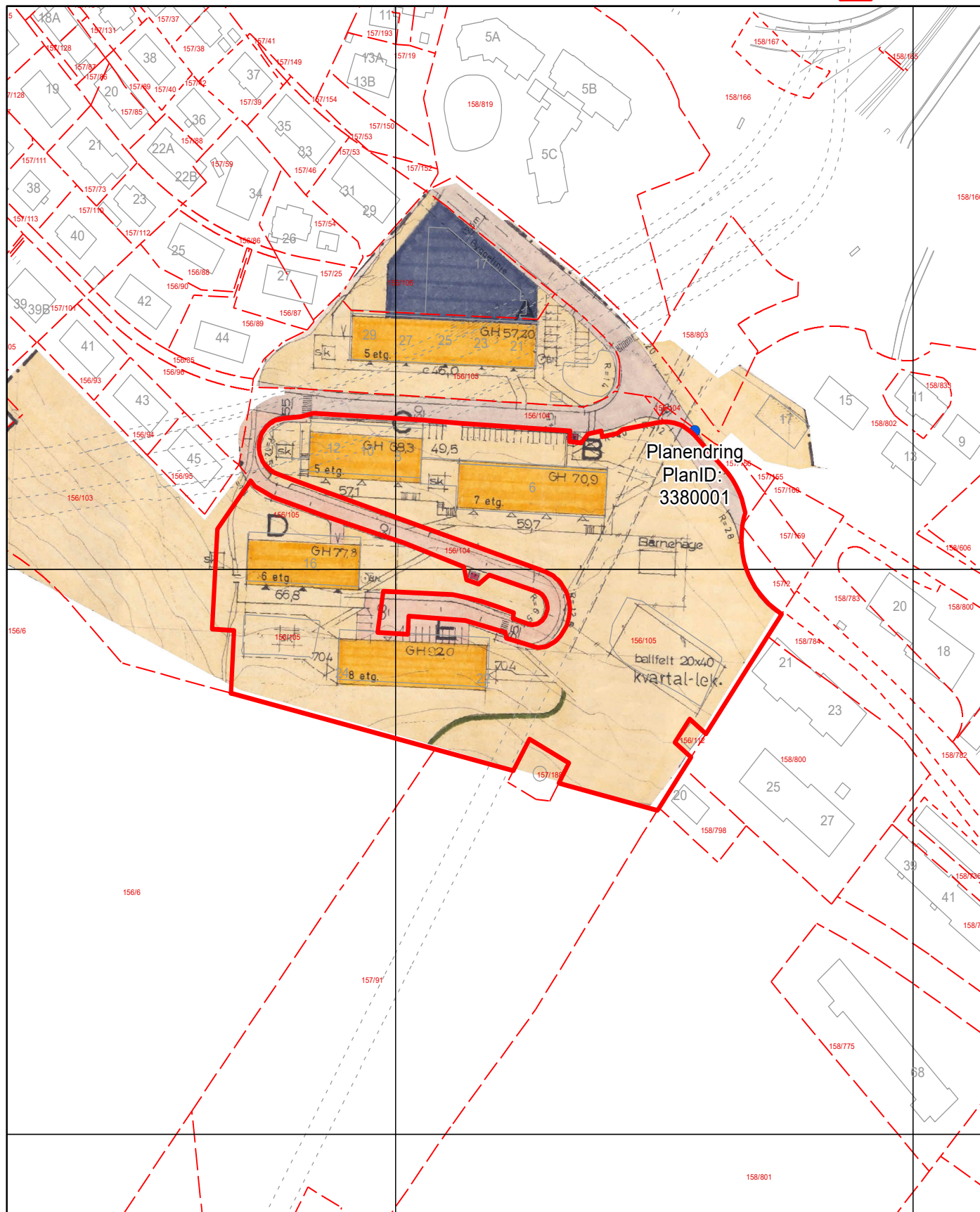
Adresse: Frydenbølien 6 m.fl.



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

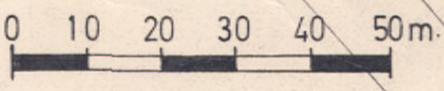
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring:

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



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

Bergen Kommune 22-5-73

Olav Nesse
sign.

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

Fylkesmannen i Hordaland
- 9 JAN. 1974

LAKSEVÅG 1:1000

ØVRE DAMSGÅRD

14

Olav Nesse



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 06.02.2024

Arealplan-ID: 65270000

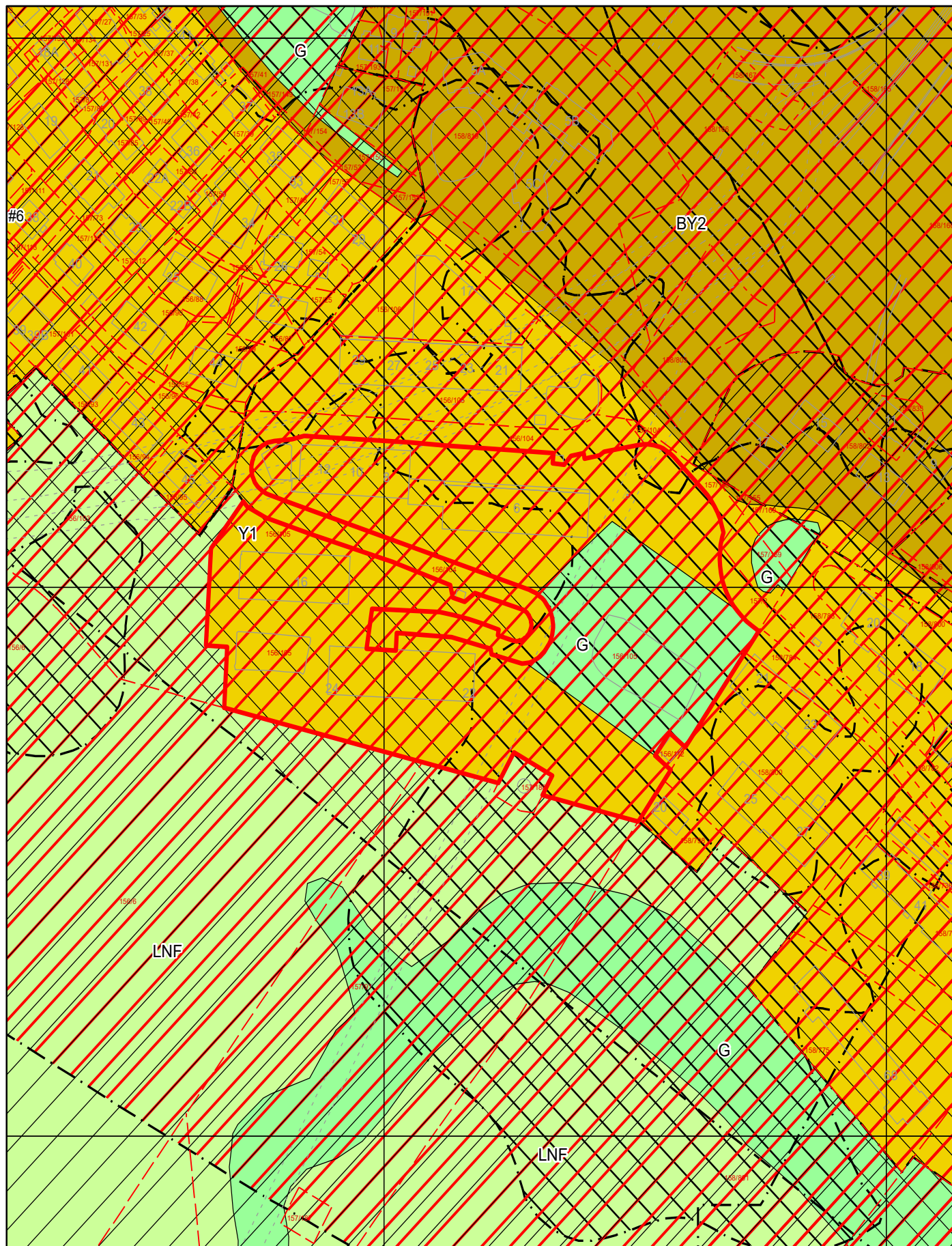
Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0

Adresse: Frydenbølien 6 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



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: 06.02.2024

Arealplan-ID: 65110000

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

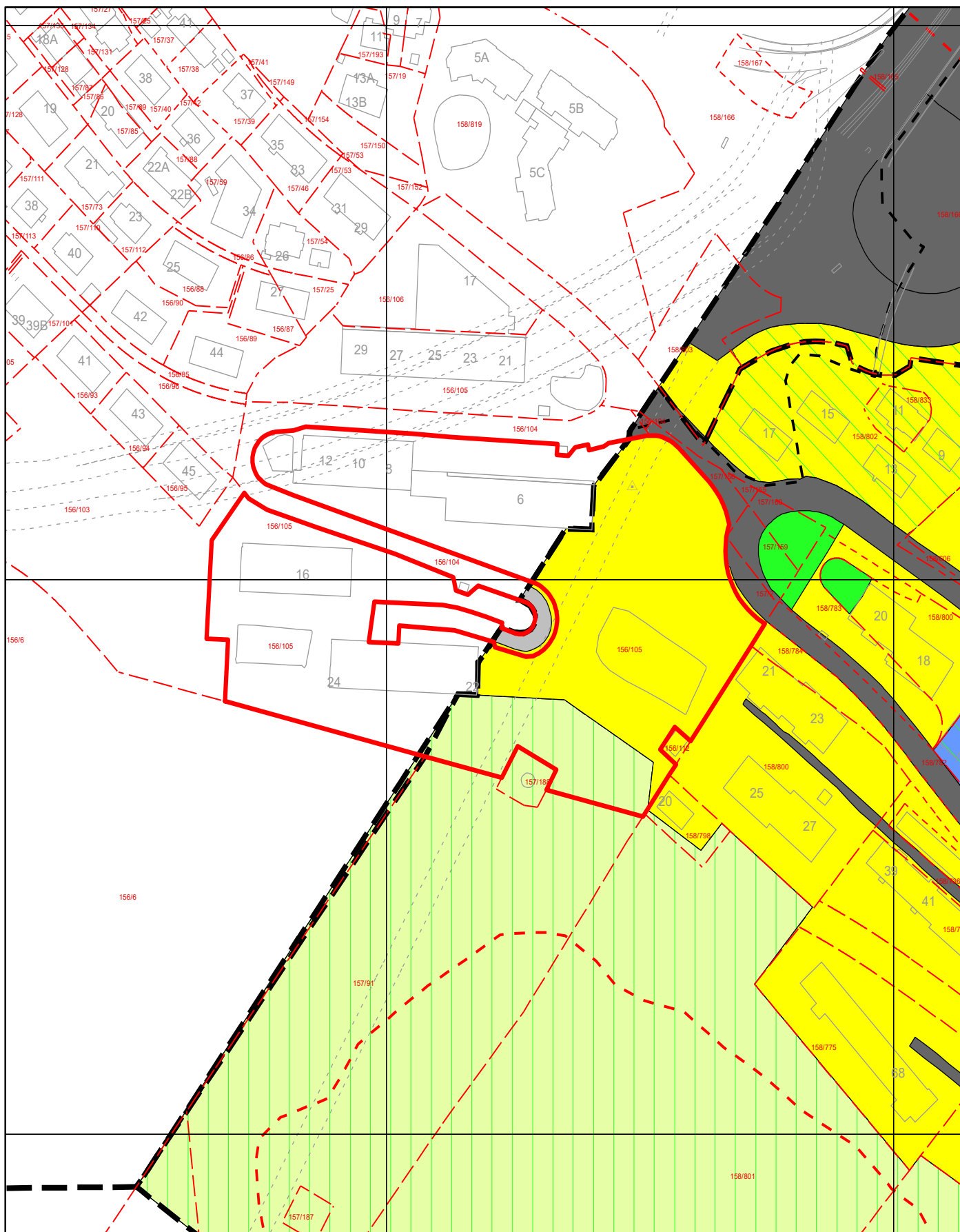
Adresse: Frydenbølien 6 m.fl.

N



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

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



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 06.02.2024

Arealplan-ID: 17330000

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

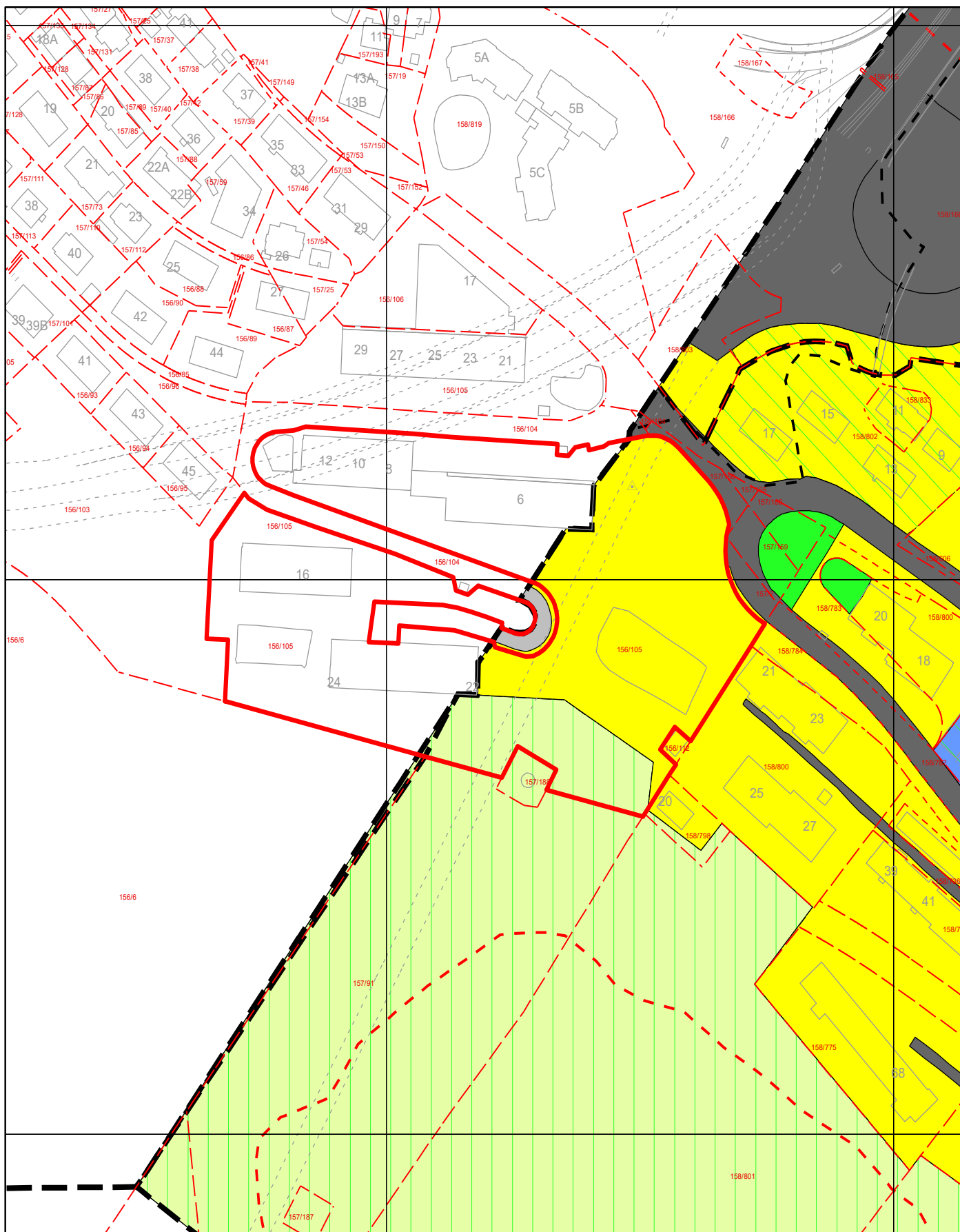
Adresse: Frydenbølien 6 m.fl.

N



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 156/105/0/0

Utlistet 06. februar 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
260706623	Grunneiendom	0	Nei	3 850,9 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		99,2 %
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.07.1925		0,7 %
3380100	30	LAKSEVÅG. GABRIEL TISCHENDORFS VEI, STENGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.02.1983	190001072	< 0,1 % (27,4 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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Laksevåg	0,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	85,5 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#6	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	0,3 %

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	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40110000	30	LAKSEVÅG. REGULERINGS- OG BEBYGGELSEPLAN MELLOM STRANDVEIEN OG NYLUNDSVEIEN	3	-
64130000	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 797 MFL., GYLDEPRIS - HØYEGÅRDEN	3	201211827
17330000	21	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3	200212016
11480000	30	ÅRSTAD. GYLDEPRIS, VEIKRYSS	3	-
7490000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL	3	199702002
71330000	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN, SYKKELTILTAK	1	202229074
8750000	30	LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 802 OG GNR 157 BNR 24, FRYDENBØ	3	190810648
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	1	202220469
5080000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. ØVRE GYLDEPRIS VEI 1X	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
157/101	139637356-2	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Rammetillatelse	17.10.2023	202227130

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 06. februar 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 areadel 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 areadel, 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 areadel 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 areadel 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



N

Adresse: Frydenbølien 6 m.fl.

3380000, 3380100, 40010000

[illegible]



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3380000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 06.02.2024

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

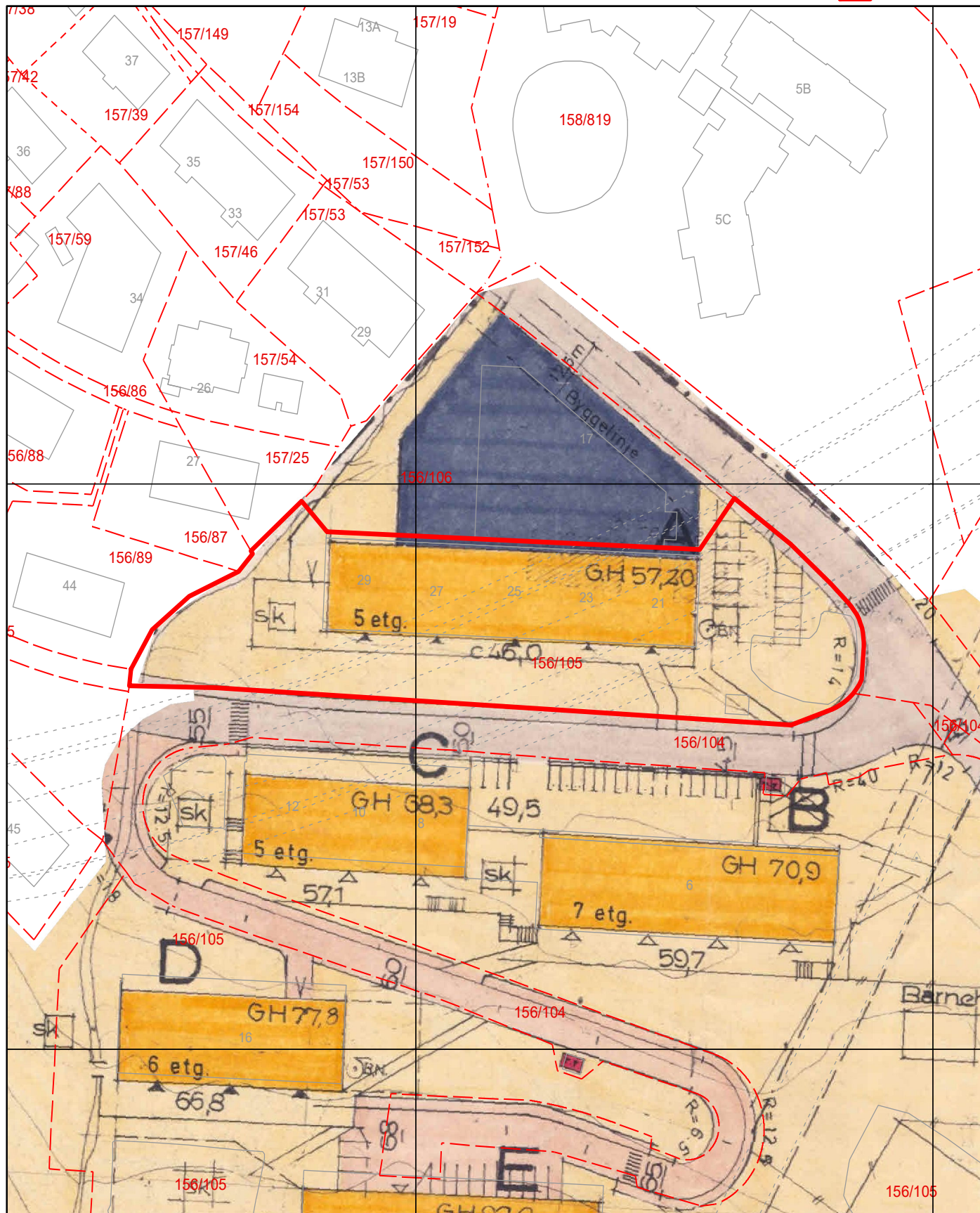
Adresse: Frydenbølien 6 m.fl.



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

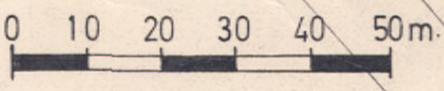
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring:

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



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

Bergen Kommune 22-5-73

Olav Nesse
sign.

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

48986

Fylkesmannen i Hordaland
- 9 JAN. 1974

LAKSEVÅG 1:1000

ØVRE DAMSGÅRD

14

Olav Nesse



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 06.02.2024

Arealplan-ID: 65270000

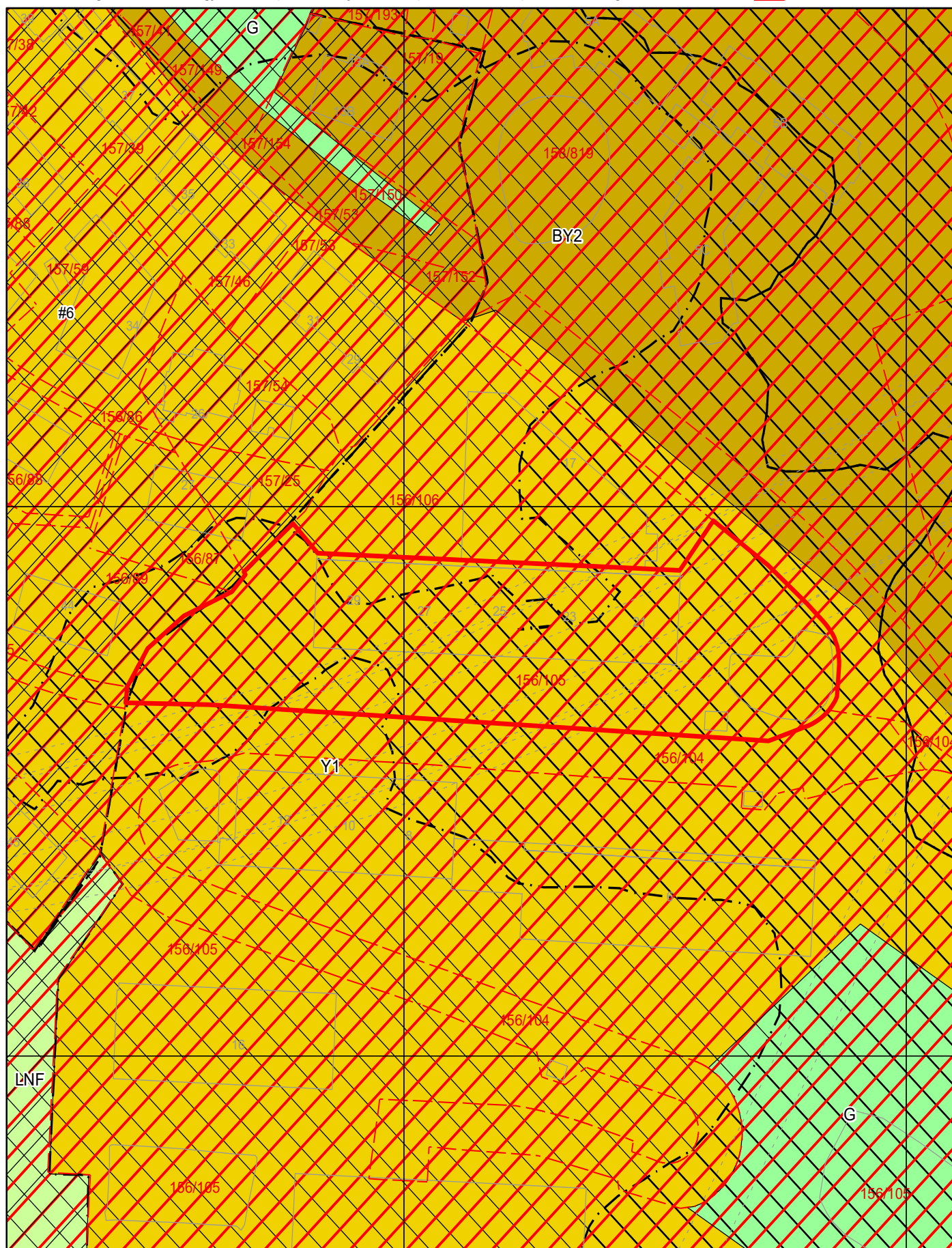
Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0

Adresse: Frydenbølien 6 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

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

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

Protokoll fra ordinær generalforsamling 9. april 2024

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

1. Konstituering

Tilstede var 64 andelseiere enten personlig eller ved fullmakt samt styreleder Aleksander Sandvik, vaktmester og forretningsfører.

Generalforsamlingen ble ledet av styreleder Aleksander Sandvik.

Til å underskrive generalforsamlingsprotokollen ble valgt Aleksander Sandvik og Therese N. Mokkelbost.

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

2. Regnskap for 2023

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

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

3. Godtgjørelse til styre og valgkomite

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

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

4. Forslag fra Eivind Trengereid om parkering

Forslaget falt mot fem stemmer.

5. Valg

Kristina Caldwell ledet valgene.

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

Valg av styremedlemmer og varamedlemmer:

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

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

Valg av valgkomite:

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

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

Generalforsamlingen ble hevet kl. 20.35.

Aleksander Sandvik

Therese N. Mokkelbost

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

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

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

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

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

Tilstandsrapport

📍 Frydenbølien 6, 5056 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 156, bnr. 105

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 29.05.2024

Rapportdato: 29.05.2024

Oppdragsnr.: 13739-2669

Referansenummer: AH7685

Autorisert foretak: Takstkonsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Sæle



TAKSTKONSULT



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkonsult AS

Takstkonsult AS ble stiftet i 2015 og drives av Kristoffer Sæle
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Kristoffer Sæle ble i 2005 utdannet tømrer og i 2014 videreutdannet som byggmester/fagtekniker hos Bergen Fagskole. I 2015 fullførte han utdanning som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder så leverer Takstkonsult AS godt, grundig og kvalitetsbevisst arbeid for private og profesjonelle aktører.

Rapportansvarlig

Kristoffer Sæle

ks@takstkonsult.com

976 44 335



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av tre- og betongkonstruksjoner.

Utvendig bekledd med fasadeplater.

Takkonstruksjon:

Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig teknet med takbelegg el.l.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET

2-roms andelsleilighet.

Beliggende i 6. etasje.

Oppført i 1978.

Rombeskrivelse:

Entré (3,8 kvm):

1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Bod (2,1 kvm):

1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Bad (5 kvm):

Badet er helfliset og har takplater i himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Vegghengt toalett,

baderomsinnredning, dusj m/glassvegg og opplegg for

vaskemaskin.

Stue/kjøkken (26,5 kvm):

1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate

med nedfelt vask av kompositt.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.

- Micro.

- Platetopp.

- Ventilator.

- Oppvaskmaskin.

- Kjøleskap med frysedel.

Soverom (11 kvm):

1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming via elektrisitet:

- Varmekabler på bad.

Tekniske installasjoner:

Vannrør av rør-i-rør og avløpsrør av plast.

Sikringsskap med skru- og automatsikringer.

TILSTANDSGRADER

Bygningsdeler som er vurdert til TG 2:

- Bad

- Sluk, membran og tettesjikt.

- Sanitærutstyr og innredning.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

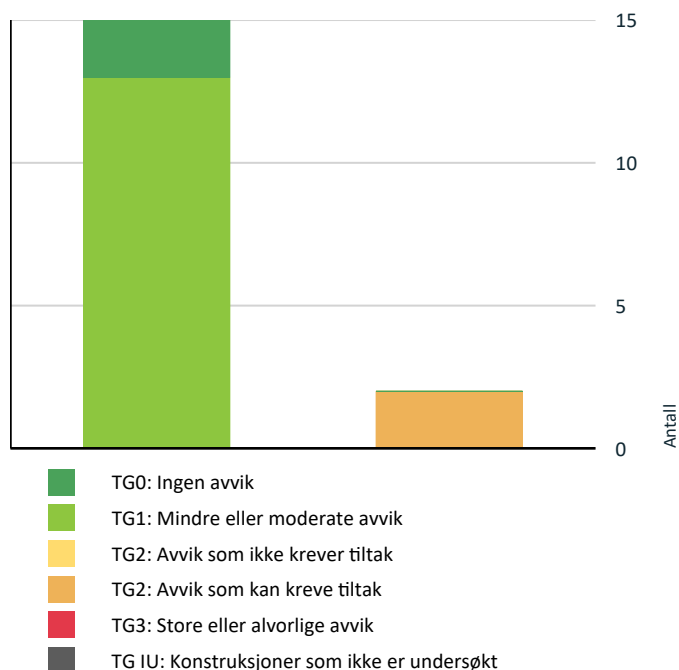
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres spesielt oppmerksomt på følgende: I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet's og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1978

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Leiligheten har gjennomgående normal standard på overflater og inventar. God og funksjonell planløsning.

Vedlikehold

Overflater og inventar forøvrig fremstår som godt holdt og med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Oppusset og modernisert i 2024 med blant annet:

- Nye og moderniserte overflater.
- Nytt kjøkken.
- Oppgradert og dels fornyet el-anlegg.

UTVENDIG



Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i tre- og aluminiumskarmer.

Alder er ikke kjent, men eldre vinduer.



Entrédør

Entredør av tre med brannklasse B30.

Årstall: 1977

Kilde: Produksjonsår på produkt

INNSENDIG



Overflater

Entré (3,8 kvm):

Laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Bod (2,1 kvm):

Laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom (11 kvm):

Laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Areal: 5 kvm.

Badet er helflisset og har takplater i himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Vegghengt toalett, baderomsinnredning, dusj m/glassvegg og opplegg for vaskemaskin.

Alder er ikke kjent, men opplyses å være oppusset i ca. 2009 i regi av borettslaget.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING

Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i grei stand alder tatt i betraktning.

Tilstandsrapport

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

6. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

6. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 10 - 15 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 25 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

6. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Ikke mulig å konstatere membran eller utførelse i sluk grunnet fliselim.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/tettesjikt er over 15 år gammel.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Hull/åpning rundt avløp fra vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er registrert følgende avvik utover normal slitasje og elde:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

6. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk via ventil.

Tilluft er etablert i dør.

6. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom.
Ingen unormale forhold eller forhøyede verdier blir registrert.



KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN



Overflater og innredning

Areal: 26,5 kvm.

1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av kompositt.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Micro.
- Pladetopp.
- Ventilator.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap med frysedel.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN



Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER



Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør.

Fordelerskap er plassert i bod.

Stoppekran i fordelerskap.

Vannstoppventil er installert på kjøkken.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.

Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.



Avløpsrør

Avløpsrør av plast inne i leiligheten.

Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Tilstandsrapport

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.
Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og ventilator.
Forøvrig naturlig ventilasjon.

Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

! TG 1 Varmesentral

Oppvarming via elektrisitet.
- Varmekabler på bad.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i felles gang.
Inneholder: Skru- og automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Oppgradert el-anlegg i 2024.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja, O. Solberg Thomsen AS.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befarings. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.



Branntekniske forhold

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

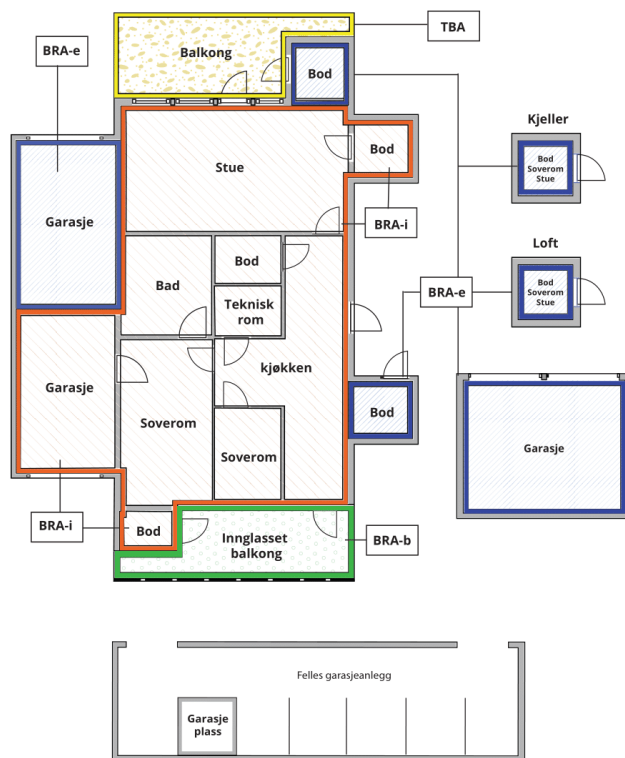
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
6. Etasje	50			50			50
Fellesareal		5		5			5
SUM	50	5					55
SUM BRA	55						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. Etasje	Bad , Entré , Bod , Stue/kjøkken , Soverom		
Fellesareal		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL

- Entre: 3,8 kvm.
- Bod: 2,1 kvm.
- Bad: 5 kvm.
- Stue/kjøkken: 26,5 kvm.
- Soverom: 11 kvm.

EKSTERNE ROM

- Bod: 4,9 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	48	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2024	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Thomas Ødegård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	156	105	0	0	24660.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Frydenbølien 6

Hjemmelshaver

Munsterbekken Borettslag

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1979

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.05.2024	Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaring.	Ingen	0	Nei
Statens Kartverk	29.05.2024		Ingen	0	Nei
Eier	29.05.2024	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Ingen	0	Nei
Infoland.no	29.05.2024	Generell informasjon om boligen og innhenting av evt. plantegninger.	Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AH7685>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	81240146
Adresse	Frydenbølien 6		
Postnr.	5056	Sted	Bergen
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2024	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Thomas	Etternavn	Ødegård

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

Det finnes gulvflis med små hakk/avskalling på.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Kristoffersen VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Montert ny dusj, vask og baderomsmøblement i 2024. Badet ellers skal være pusset opp i regi av borettslaget i 2009, uten at det finnes dokumentasjon på det som jeg har.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Det er membran og sluk fornyet fra arbeidene i 2009. Se forøvrig takst-rapport, da jeg ikke har dokumentasjon fra borettslaget på hva som ble gjort den gang.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn O. Solberg Thomsen AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nye automatsikringer og nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten i 2024
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Foreligger fra Thomsen for denne leiligheten.
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Boks er montert klar ved parkeringsplassen, men man må kontakte leverandør for å få den i drift. Jeg har ikke benyttet den.
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Tømrerarbeidet utført av tømrerlærling
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

takstmanns rapport skal lages ifm salget

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Det er fremsatt ulike forslag om oppgraderinger, men ingen vedtak p.t.

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

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 godkjenning foreligger.

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

14. Vinduer

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

Uriktig bruk medfører erstatningsansvar.

15. Kjøkkenventilator

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

16. TV og internett

Borettslaget har for tiden TV- og internettleveranse fra Telia.

Servicetelefon 21 54 54 54, adresse Kronstadparken.

17. Elektriske varmeovner

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

18. Ventilasjonsanlegget

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

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

19. Varmtvann

Leilighetene får varmt vann fra felles varmtvannsbereder.

20. Stoppekraner

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

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

21. Brannvarsling og brannslukningsutstyr

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

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

22. Dørtelefoner

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

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 gatedørsmønstre må bestilles gjennom vaktmesteren eller forretningsføreren i borettslaget og skal ved fraflytting leveres vederlagsfritt til borettslaget.

2. Bruk av fellesrom

- a) Fellesrom må ikke brukes til andre formål enn de er bestemt for. Sykler må ikke plasseres i barnevognrom eller ganger, men i sykkelrommene i hver blokk.
- b) Dørene til garasjeanleggene må alltid holdes lukket. Det er satt inn laveffektpærer i alle ganglys og ganglyset skal stå på hele døgnet.
- c) Gårdsplasser, utvendige trapper, friarealer og trappeganger, avsatser og garasjeplasser skal til enhver tid holdes ryddige. Beboerne må ikke oppta disse plassene med uvedkommende ting som kasser, barnevogner, sykler ski etc. Disse ting skal plasseres på de steder som er anvist.
- d) Brannfarlige og giftige stoffer og gjenstander må ikke oppbevares i boder eller garasjer.
- e) Unødig opphold i ganger og garasjer må ikke finne sted
- f) Brukere av garasjeplasser sørger for renhold av sine respektive garasjeplasser og har i fellesskap ansvar for renhold av hele garasjeanlegget. De som er tildelt garasjeplass må benytte denne og ikke oppta gjesteparkeringene. Biler som ikke er registrert må ikke henses på borettslagets område.
- g) Vasking og reparasjon av biler må ikke skje i garasjene, på parkeringsplasser eller i Frydenbølien.
- h) Alt bostøt anbringes i søppelrommene. Husholdningsavfall skal være forsvarlig innpakket og emballasjen lukket. Store gjenstander må ikke settes i bostøtømmene. 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 luftestilling og ikke åpnes og stå i horisontal stilling. Ved nedbør og sterk vind skal vinduene lukkes for å redusere slitasje. Det er ikke anledning til å lukke alle ventiler over vinduene og i lufteanlegget. Hvis dette gjøres, vil det føre til at vinduspakningene ødelegges og råteskader oppstår. Dette punktet er meget viktig og vil redusere borettslagets utgifter til vindusutskiftings.
- 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. Utskiften vil bli foretatt om høsten.
- g) Det er ikke tillatt å montere varmepumpe eller parabolantennar 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.

INFORMASJONSHEFTE

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG



MÜNSTERBEKKEN
BORETTSLAG

Innledning

Prosjektgruppen, bestående av styret og Kepla, ønsker med dette informasjonsskrivet å oppdatere beboere i Munsterbekken Borettslag på status til rehabiliteringsprosjekter i borettslaget.

Tilstandsvurdering og rehabiliteringsbehov

Det er ved gjennomført tilstandsvurdering av borettslaget, påvist behov for rehabilitering ved gjennomføring av nødvendig vedlikehold ved borettslagets tak, fasade og ventilasjon, samt en brannteknisk oppgradering. Benytt QR-koden på baksiden av informasjonsskrivet for å lese oppsummert tilstandsrapport.

Brannteknisk oppgradering

Brannalarmanlegget fra STFY er installert og i drift.

Borettslaget har inngått avtale med Årseth Elektro AS, for leveranse av nød- og ledelys i borettslagets fellesarealer. Dette tiltaket skal sikre nødvendig lys og skilting i rømningsveier ved et eventuelt strømbryt. Oppstart av disse arbeidene er planlagt i løpet av mars måned.

Det er mottatt tilbud for nødvendig utbedring av brannsikkerhet og utskiftning av avløpsrør i garasjeanlegg. Prosjektgruppen gjennomgår og evaluerer tilbudene. Mer informasjon om disse tiltakene vil komme senere.

Rehabiliteringsprosjektet

Tilbudskonkurransen for rehabiliteringsprosjektet er i gang og det er gjennomført tilbudsbehandling med fire forhåndskvalifiserte entreprenørselskap.

Entreprenørene er valgt ut på bakgrunn av blant annet økonomi, kapasitet, egnethet for prosjektet og referanseprosjekter.

Entreprenørene vil foreta befaringer i borettslaget i tiden frem mot påske.

Fremdriftsplan for prosjektet frem mot ekstraordinær generalforsamling:

Uke 14	Entreprenørenes frist for innlevering av tilbud
Uke 14 – 17	Avtaleforhandlinger og avklaringer med entreprenører
Uke 18 / 21	Informasjonsmøte med presentasjon av rehabiliteringspakker og kostnader
Uke 19 / 22	Ekstraordinær generalforsamling med avstemming over gjennomføring av rehabiliteringspakke

Det blir avholdt informasjonsmøte uken før avstemming i ekstraordinær generalforsamling. Prosjektleder fra Kepla vil også være tilstede i borettslaget, for spørsmål fra beboere i perioden mellom informasjonsmøte og avstemming.

Nærmere informasjon om tidspunkter vil fremkomme i innkalling til informasjonsmøte og ekstraordinær generalforsamling.

Orientering om rehabiliteringspakker

Arkitekt har utarbeidet forslag til ny utforming av fasader ved en fasaderehabilitering, forslag til oppgradering med større vinduer og forslag til utforming av nye balkonger. Det er utarbeidet illustrasjoner for disse alternativene, som vil bli fremlagt i informasjonshefte og felles informasjonsmøte før en ekstraordinær generalforsamling.

Prosjektet organiseres med 5 rehabiliteringspakker. Pakkene bygger på hverandre og inneholder også tiltakene i pakkene med lavere nummer. Det vil til eksempel si at rehabiliteringspakke 4 også vil inneholde tiltakene som er beskrevet i pakke 1, 2 og 3.

Under følger en overordnet beskrivelse av hovedinnholdet i de ulike rehabiliteringspakkene. Utfyllende informasjon om innholdet i pakkene vil presenteres informasjonsmøte, i forkant av ekstraordinær generalforsamling.

- Pakke 1** Grunnpakke med nødvendige rehabiliteringstiltak med tak, fasader og ventilasjon
- Pakke 2** Oppgraderinger for bedre bo-komfort og større vinduer. Tiltak for å forbedre livsløpsstandard og tilkomst til hovedinnganger.
- Pakke 3** Energiltak med sentrale varmepumper for oppvarming av varmtvann og oppvarming av leiligheter
- Pakke 4** Nye balkonger med glassrekkverk
- Pakke 5** Nye balkonger med innglassing

Budsjett og husleieprognoser for de ulike rehabiliteringspakkene, vil utarbeides med grunnlag i det beste tilbudet borettslaget mottar i tilbudskonkurransen.

Tilskudd fra Enova

Borettslaget har fått innvilget et betydelig tilskudd fra Enova til gjennomføring av rehabiliteringspakke 3, med etterisolering, installering av ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, samt varmepumpe for oppvarming av leiligheter og varmtvann.

Spørsmål til rehabiliteringsprosjektet

Prosjektgruppen oppfordrer beboere som har spørsmål til rehabiliteringsprosjektet, til å sende dette per epost eller ved skriftlig henvendelse.

Følgende epostadresse kan benyttes: **rehabilitering@kepla.no**

Dem som ønsker å levere skriftlig henvendelse med spørsmål, kan levere denne i vaktmester sin postkasse.

Skann QR-koden med ditt mobilkamera for å
komme direkte til sammendrag av utarbeidet
tilstandsrapport for borettslaget.



MÜNSTERBEKKEN
BORETTSLAG

INFORMASJONSHEFTE

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG



MÜNSTERBEKKEN
BORETTSLAG

Innledning

Det er ved gjennomført tilstandsvurdering av borettslaget, påvist behov for rehabilitering ved gjennomføring av nødvendig vedlikehold ved borettslagets tak, fasade og ventilasjon, samt en brannteknisk oppgradering. Benytt QR-koden på baksiden av informasjonsheftet for å lese oppsummert tilstandsrapport.

Beboerundersøkelse

Prosjektgruppen ønsker å takke for en god deltakelse på besvarelse av beboerundersøkelsen. Undersøkelsen ble gjennomført for å samle inn viktig informasjon og innspill til rehabiliteringsprosjektet.

Oppsummert viser resultatet fra undersøkelsen blant annet at det oppleves kaldt trekk og dårlig energieffektivitet, utfordringer med ventilasjon og inneklima, samt ønske om nye balkonger.

Tilbakemeldinger og innspill i spørreundersøkelsen er tatt med i vurderingen av tiltak i forbindelse med kommende rehabilitering.

Energikartlegging og energikarakter

Det er gjennomført en energikartlegging av borettslaget, som viser et stort potensiale for forbedring av leilighetenes energieffektivitet.

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.

Rehabiliteringspakkene vil inneholde tiltak for energieffektivisering som vil være fornuftig å gjennomføre samtidig med rehabilitering av fasader. Prosjektet vil også sørge for at tiltakene som gjennomføres, sikrer at samtlige leiligheter oppnår en god nok energikarakter for fremtiden.



Brannteknisk oppgradering

Borettslaget har inngått avtale om oppgradering av brannsikkerheten ved installering av heldekkende brannalarmanlegg i leiligheter og fellesarealer. Brannalarmanlegget leveres av STFY, og installasjon i leiligheter vil starte opp i januar/februar 2024. Mer praktisk informasjon om anlegget og installeringen vil bli sendt ut før oppstart, og det vil bli avholdt egne informasjonsmøter for opplæring i systemet.

Borettslaget har igangsatt arbeid med oppgradering av nødbelysning i fellesarealer. Det hentes også inn tilbud for de resterende utbedringstiltakene, som i tilstandsvurderingen er påpekt å være nødvendige med hensyn til brannsikkerhet.

Orientering om rehabiliteringspakker:

Prosjektet organiseres med rehabiliteringspakker fra en grunnpakke med nødvendig vedlikehold, til rehabiliteringspakker med oppgraderingstiltak, som eksempelvis; større vinduer, varmepumpe og nye balkonger. Mer informasjon om innholdet i pakkene vil presenteres informasjonsmøte, i forkant av ekstraordinær generalforsamling.

Lån fra Husbanken:

Borettslaget kan søke om lån fra Husbanken, til finansiering av rehabiliteringsprosjektet. Lånet fra Husbanken har lavere rente enn ordinært lån i bank. Forutsetningen for å få innvilget lånet, er at prosjektet må gjennomføres med energieffektive tiltak og tiltak som forbedrer tilgjengeligheten.

Det er utarbeidet en rehabiliteringspakke som tilfredsstiller disse kravene, slik at det kan sendes en søknad til Husbanken om finansiering.

Fremdriftsplan for rehabiliteringsprosjektet:

Enova lanserte i høst en helt ny støtteordning for gjennomføring av tiltak for energieffektivisering av borettslag. Det er sendt inn en søknad tilskudd for det planlagte rehabiliteringsprosjektet.

Det er hensiktsmessig å gjennomføre tilbudskonkurranse med entreprenører etter at borettslaget har fått svar på søknaden om tilskudd, slik at eventuelle krav i tilskuddet kan inkluderes i tilbudene fra entreprenører.

Tilbudskonkurransen planlegges derfor å gjennomføres i januar/februar 2024, og informasjonsmøte med ekstraordinær generalforsamling for rehabiliteringsprosjektet planlegges gjennomført i mars/april 2024.

Det legges opp til at bygge- og utførelsesfasen kan starte etter sommeren 2024.



Skann QR-koden med ditt mobilkamera for å
komme direkte til sammendrag av utarbeidet
tilstandsrapport for borettslaget.



MÜNSTERBEKKEN
BORETTSLAG

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 besluttet 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.

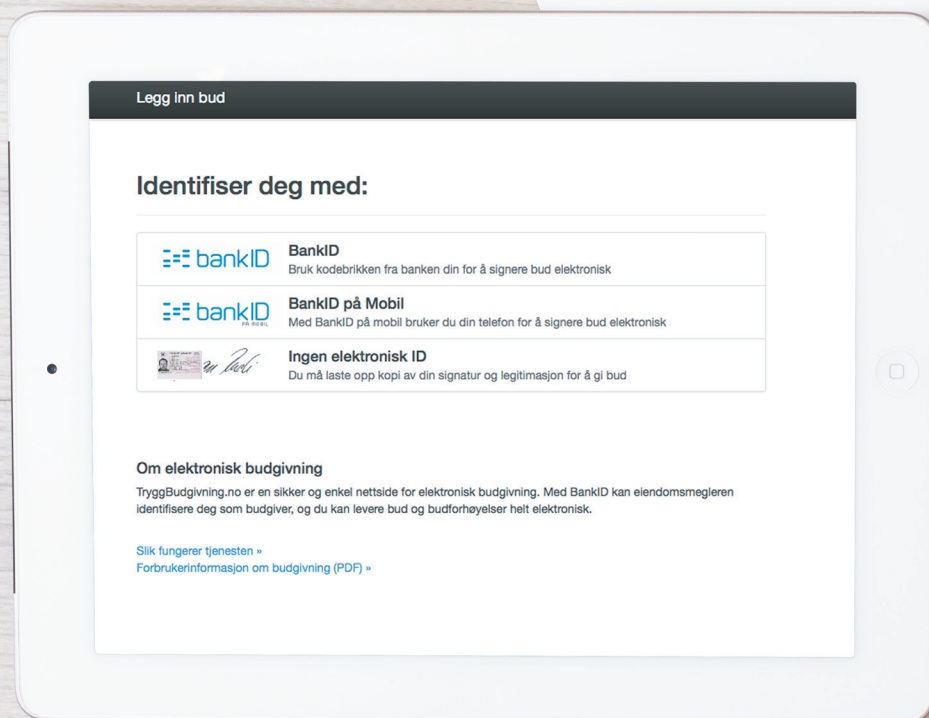
Vedtatt på konstituerende generalforsamling 25. mai 1977. Sist endret 12. april 2023.

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3266583/cdoerjzrwg>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Cecilie Sandvik

EIENDOMSMEGLER MNEF | FAGANSVARLIG | PARTNER

93 23 47 70

cesa@eie.no

EIE Bergen Sentrum

Premium rådgivning

EIE Bergen Sentrum

EIE er en eiendomsmegler med høy lokal kunnskap som kjenner Bergen Sentrum veldig godt. Derfor har våre erfarne og engasjerte eiendomsmeglere førstehåndskunnskap om hva boligene blir solgt for og til hvilken pris som faktisk er realistisk å oppnå.

EIE Bergen leverer høykvalitets meglertjenester til Bergen og omegn. Vi skal levere boligannonser og -presentasjoner i toppklassen til alle våre kunder.

Vi får din bolig til å bli så attraktiv som mulig, med egne fotografer, stylister og interiørarkitekter som sørger for best mulig presentasjon av boligen som skal selges. EIE Bergen og våre meglere har opparbeidet seg svært god erfaring om hvilke tiltak som gir din bolig det beste inntrykket overfor de riktige kjøperne.

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha en så oversiktlig, trygg og behagelig opplevelse av boligsalg som mulig. Som selger skal du føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen, fra klargjøring og planlegging av salg – helt frem til nøkkelen blir levert.

EIE Bergen vet hva som må gjøres for å få riktig pris for din eiendom og en forutsigbar, behagelig salgsprosess. Ta kontakt med oss i dag for en uforpliktende prat!

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no