FRYDENBØLIEN 21

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Vedtekter
Protokoll og Årsregnskap
Husordensregler
Planer
Tillegg
GF 2024 - Ekstraordinær
Basiskart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet
Frydenbølien 21, 5056 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 156, bnr. 105
Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 24.04.2025 **Rapportdato:** 28.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21675-1419 **Referansenummer:** YP2606

Autorisert foretak: KOE Konsulting AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

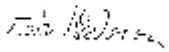
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

KOE Konsulting AS

Rapportansvarlig



Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om 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:
Bygningen er fundamentert antatt på fjell komprimert med faste masser av sprengstein/grov pukk og har en grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Boligen har yttervegger med bindingsverk av tre og mur konstruksjoner, utvendig fasade har fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Bygningen har flat takkonstruksjon utvendig tekket med banemembran eller lignende tekking.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
2-roms andelsleilighet.
Beliggende i 1. etasje.
Oppført i 1978.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.
Tilhørende parkering i felles garasjeanlegg med elbil lader.

Rombeskrivelse
Entré, 7,9 kvm.
Laminat på gulv, vegger har malt tapet og malte slette flater, himlingsplater i tak.

Garderobe, 1,4 kvm.

Bad, 5,9 kvm.
Helfliset bad med himlingsplater i taket.
Innfelte downlights og varmekabler i gulv.
Badet inneholder:
-Vegghengt toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Stue/Kjøkken, 33,9 kvm.
Laminat på gulv, vegger har malt tapet og malte slette flater, malte slette flater i tak.
Kjøkkeninnredning, med profilerte fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Ventilator.

Soverom, 11 kvm.
Laminat på gulv, vegger har malt tapet og malte slette flater i tak.

Bod, 2,7 kvm.
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet.
-Varmekabler på bad.
-Panelovn på vegg.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør i rør.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Sikringsskap med skrusikringer.
Hovedsikring på 35 ampere.
Sentral varmtvanns beredning.

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

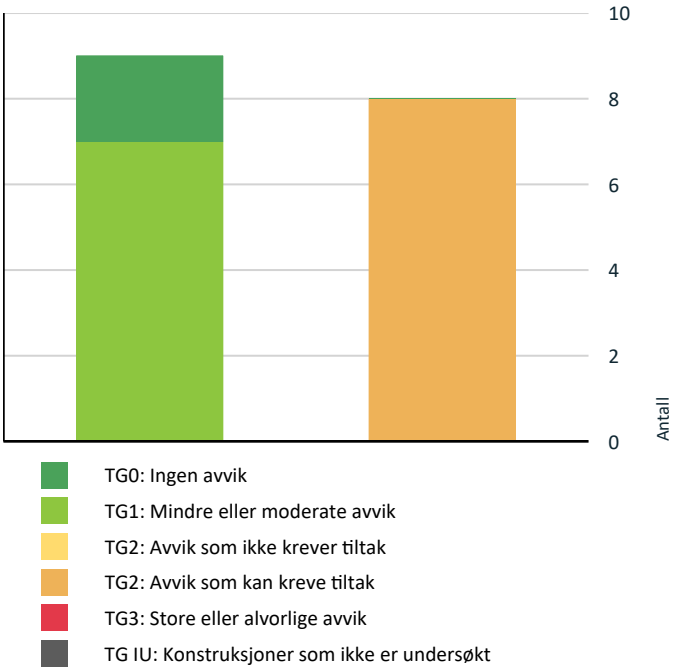
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Entrédør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er oppbygget iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter.

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

Lovlighet, byggesøknad mm. Er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten.

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.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1978

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre type, hengsler og karmer er noe slitt.
Glass har tegn til punktering.
Vindu ved soverom lar seg ikke lukke tilstrekkelig, låsemekanismen går ikke ut.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Restlevetid er begrenset. Eier informerer om at det er planlagt utskiftning av vinduer i borettslaget.

Dører/vinduer - Generelt

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 2 Entrédør

Entrédør av tre med brann-klasse B30.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør tar noe i karm, samt noe slitasje etter skruehull.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør bør justeres for bedre vandring, ellers ok stand i henhold til alder.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Entré, 7,9 kvm.
Laminat på gulv, vegger har malt tapet og malte slette flater, himlingsplater i tak.

Garderobe, 1,4 kvm.

Soverom, 11 kvm.
Laminat på gulv, vegger har malt tapet og malte slette flater i tak.

Bod, 2,7 kvm.
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Overflater er dels av eldre type og fremstår i ok stand med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Sår og hakk vil normal forekomme i bebodde leiligheter.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egne rubrikker.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad, 5,9 kvm.
Helfliset bad med himlingsplater i taket.
Innfelte downlights og varmekabler i gulv.

Badet inneholder:
-Vegghengt toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Badet ble sist renovert i 2011, det foreligger dokumentasjon fra elektriker, utført av Årset Elektro. Øvrige dokumentasjon er ikke fremvist.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registert.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 9-14 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 19 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall mot sluk er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm, det ble her målt 9-14mm.

Noe slitasje i flisefuger og silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/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.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk avtrekk sentralt i bygget.

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

Det ble og registrert svakt avtrekk på bad.

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

Eier informerer om at sameiet skal etableres balansert ventilasjon i leiligheten.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom.
Ingen unormale forhold eller forhøyede verdier blir registrert.
Vekt% målt til 6%. Noe som anses som tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Stue/Kjøkken, 33,9 kvm.

Laminat på gulv, vegger har malt tapet og malte slette flater, malte slette flater i tak.
Kjøkkeninnredning, med profilerte fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
-Ventilator.

Kjøkkenet er av eldre type med normal stand i henhold til alder.
Det er montert vannstoppesystem på kjøkkenet.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Mekanisk avtrekk like ved.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert i garderobe v/gang.
Stoppekran er plassert ved inntak.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eldre rør v/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon sentralt i bygget, tilluft via spalte i vindu.

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

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Anlegget fungerer i dag, dette er i regi av borettslaget og de har ansvar for eventuelt vedlikehold.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap er plassert i felles gang.
Inneholder: Skrusikringer.
Hovedsikring på 35 ampere.

Kurser:
25 ampere 1 stk.
16 ampere 2 stk.
10 ampere 3 stk.

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.
   Det elektriske anlegget er trolig fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er utført arbeid i forbindelse med bad av Årseth Elektro i 2011.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring i forbindelse med arbeid på bad.

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, branntilløp 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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elder på det elektriske anlegget i kombinasjon med skrusikringer og ujorede kontakter, så anbefales det og utføre en utvidet el kontroll.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. 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.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er utstyrt med brannvarslere og brannslukningsapparat.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

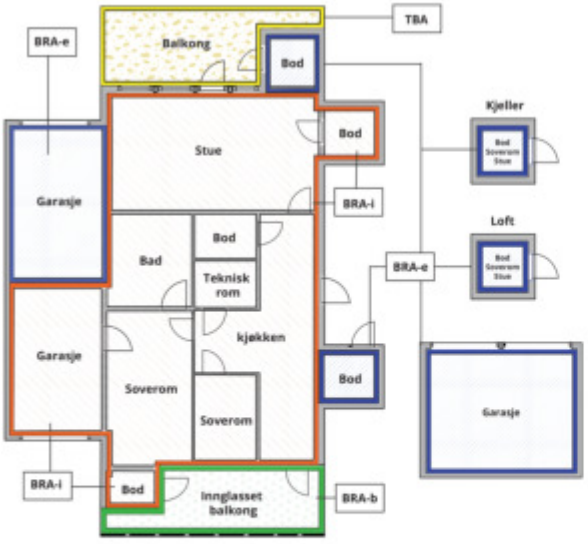
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være 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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	65	2		67	
SUM	**65**	**2**			
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bad, Stue/Kjøkken, Soverom, Bod, Garderobe	Bod fellesareal	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
-Entré, 7,9 kvm.
-Garderobe, 1,4 kvm.
-Bad, 5,9 kvm.
-Stue/Kjøkken, 33,9 kvm.
-Soverom, 11 kvm.
-Bod, 2,7 kvm.

EKSTERNE ROM
- Bod: 2,1 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 ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	61	4

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Frydenbølien 21

Hjemmelshaver
Munsterbekken Borettslag

Andelsobjekt

Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
		Kristian Severin Høgalmen Stang

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Kontroll av tidligere areal samt opplysninger om evt. Oppussing/vedlikehold.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YP2606

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250251

Selger 1 navn
Kristian S H Stang

Gateadresse
Frydenbølien 21

Poststed	Postnr
Bergen	5056

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 1236121

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250251

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Downlights på bad
Arbeid utført av	Årseth elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Montert ladeboks på egen parkeringsplass i regi av sameiet

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført tetting av utgang/inngang av rør i garasjen. Sameiet har utført dette
Arbeid utført av	Ukjent

Document reference: 74250251

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skal være en Rehabelitering i borettslaget. Dette inkluderer fasader, vinduer og ventilasjon

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet skal rehabilitere fasaden i alle blokker, bytte vinduer og oppgradere ventilasjon. Leiligheten vil få energimerking A når dette er utført.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250251

Tilleggskommentar

Vindu til høyre på søvrerom blir ikke fullstendig låst. Ene låsebolten går ikke ut. Vinduet er kun festet av en bolt. Påvirker ikke bruken av vinduet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74250251

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Stang	5ff0e6866dadf9ba87e964b6178ef47e35aec76a	02.05.2025 07:55:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 74250251

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

VEDTEKTER

V E D T E K T E R

f o r

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

§ 1.

Formål.

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

Stadfestet regulering for boligområdet.

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

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

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

Forretningskontoret er i Bergen Kommune.

§ 2.

Andeler – ansvar.

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

§ 3.

Andelseierne.

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

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

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

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

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

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

§ 4.

Overføring av andel.

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

§ 5.

Godkjennelse av ny andelseier.

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

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

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

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

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

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

§ 6.

Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras har andelseierne i borettslaget ikke forkjøpsrett.

§ 7.

Bruksoverlating.

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

§ 8.

Styre.

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

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

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

§ 9.

Styrets vedtak.

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

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

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

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

§ 10.

Firmategning.

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

§ 11.

Generalforsamling.

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

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

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

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

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

§ 12.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

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

§ 13.

Møteledelse og avstemming.

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

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

§ 14.

Revisor.

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

§ 15.

Valgkomite.

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

§ 16.

Stemmerett – fullmektig.

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

§ 17.

Endringer i vedtektene.

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

§ 18.

Forholdet til borettsloven.

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

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

PROTOKOLL OG ÅRSREGNSKAP

Til andelseiere i
Münsterbekken Borettslag

INNKALLELSE TIL GENERALFORSAMLING

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

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a. Registrering av tilstedeværende andelseiere og fullmakter
   b. Valg av møteleder og protokollvitner
   c. Godkjenning av innkallelse og dagsorden
2. **Regnskap for 2023**
3. **Fastsettelse av godtgjørelse til styre og valgkomite**
   Styret foreslås at honorarene fortsatt reguleres i henhold til stigningen i konsumprisindeksen (KPI) fra forrige regulering (4,5 %). Nye satser blir:

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

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

Bergen, 21. mars 2024

Styret i Münsterbekken Borettslag

Vedlegg.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

F U L L M A K T

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

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

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på ordinær generalforsamling i Münsterbekken Borettslag tirsdag 9. april 2024.

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

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

Buypass Signing
Einar Langlo
2024-01-30

BankID Signing
Elin Monstad
2024-01-30

BankID Signing
Peter Alexander Pettersen
2024-01-30

BankID Signing
Therese N. Mokkelbost
2024-01-30

BankID Signing
Bjørn-Petter Sunde
2024-01-30

BankID Signing
Aleksander Sandvik
2024-01-31

ÅRSREGNSKAP 2023

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

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

BALANSE

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

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

BALANSE

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

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

Bergen, 30.01.2024

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

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 2 Spesifikasjon av vedlikehold

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

	4 634 236,93

Note 3 Lønnskostnad, godtgjørelser m.m.

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

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

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

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

Note 4 Egenkapital

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

Note 5 Anleggsmidler

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

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

Note 6 Langsiktig gjeld og pantstillelser

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

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

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

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

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

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

Note 7 Kassekreditt

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

Note 8 Disponible midler

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

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

Note 9 Fellesgjeld

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

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

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

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

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

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

BALANSE - SPESIFIKASJON

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

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

BALANSE - SPESIFIKASJON

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

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

Til generalforsamlingen i Münsterbekken Borettslag

RSM Norge AS

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

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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 16. februar 2024
RSM Norge AS

Rune Nesheim
statsautorisert revisor

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

RSM Norge AS er medlem av / 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.

30.01.2024

Forslag fra Eivind Trengereid om parkering

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

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

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

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

Mvh
Eivind Trengereid
Frydenbølien 6

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

Innstilling til generalforsamling i Münsterbekken borettslag 9. april 2024,

valg av styremedlemmer, vara representanter

og valgkomite for 2025

Komiteens medlemmer:

Kristin Linde, blokk A

Geir Berentsen, blokk B

Kristina Caldwell, blokk C

Dato: 20.03.2024

Innledning til innstilling:

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

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

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

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

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

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

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

Kriterier innstillingen bygger på:

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

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

Tre plasser i styret og fem varerepresentanter er på valg.

Innstilling for valg av styremedlemmer og vara:

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

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

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

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

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

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

Innstilling til valgkomitee for 2025:

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

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

Årsrapport 2023 Münsterbekken Borettslag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret & Vaktmester

Overdragelser f.o.m. 01.05.2023

Münsterbekken Borettslag

a-s Eiendomsforvaltning

Antall overdragelser: 31

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

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

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

Protokoll fra ordinær generalforsamling 9. april 2024

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

1. Konstituering

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

Generalforsamlingen ble ledet av styreleder Aleksander Sandvik.

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

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

2. Regnskap for 2023

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

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

3. Godtgjørelse til styre og valgkomite

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

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

4. Forslag fra Eivind Trengereid om parkering

Forslaget falt mot fem stemmer.

5. Valg

Kristina Caldwell ledet valgene.

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

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

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

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

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

Valg av valgkomite:

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

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

Generalforsamlingen ble hevet kl. 20.35.

Aleksander Sandvik

Therese N. Mokkelbost

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

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

This documents contains 2 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

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

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

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

HUSORDENSREGLER

H U S O R D E N S R E G L E R

f o r

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

1. Alminnelige ordensregler

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

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

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

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

2. Bruk av fellesrom

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Bruk av leiligheten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Overdragelse (salg) og fremleie av leilighet

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

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

PLANER

G E N E R E L L I N F O R M A S J O N

i

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

1. Borettslaget

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

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

2. Meldinger om skader/feil meldes til

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

3. Adresser

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

Postadresse for alle blokkene er 5056 Bergen.

4. Borettslagets styre

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

Styremedlemmer og varamedlemmer velges av generalforsamlingen.

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

5. Husordensregler

Husordensregler vedtatt av borettslagets styre utleveres ved innflytting.

6. Forsikring

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

7. Låssystem

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

8. Renovasjon

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

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

9. Utvendig renhold – dugnad

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

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

10. Garasjeplasser

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

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

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

11. Bestilling av strøm

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

12. Boder

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

13. Overdragelse og bruksoverlating av leiligheten

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

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

14. Vinduer

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

Uriktig bruk medfører erstatningsansvar.

15. Kjøkkenventilator

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

16. TV og internett

Borettslaget har for tiden TV- og internettleveranse fra Telia.

Servicetelefon 21 54 54 54, adresse Kronstadparken.

17. Elektriske varmeovner

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

18. Ventilasjonsanlegget

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

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

19. Varmtvann

Leilighetene får varmt vann fra felles varmtvannsbereder.

20. Stoppekraner

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

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

21. Brannvarsling og brannslukningsutstyr

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

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

22. Dørtelefoner

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

TILLEGG

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 strømbrudd. 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 tilbudsbefaring med fire forhåndskvalifiserte entreprenørselskap. Entreprenørene er valg 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 Energitiltak 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 rehabiliterings-prosjektet, 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

GF 2024 - EKSTRAORDINÆR

BASISKART

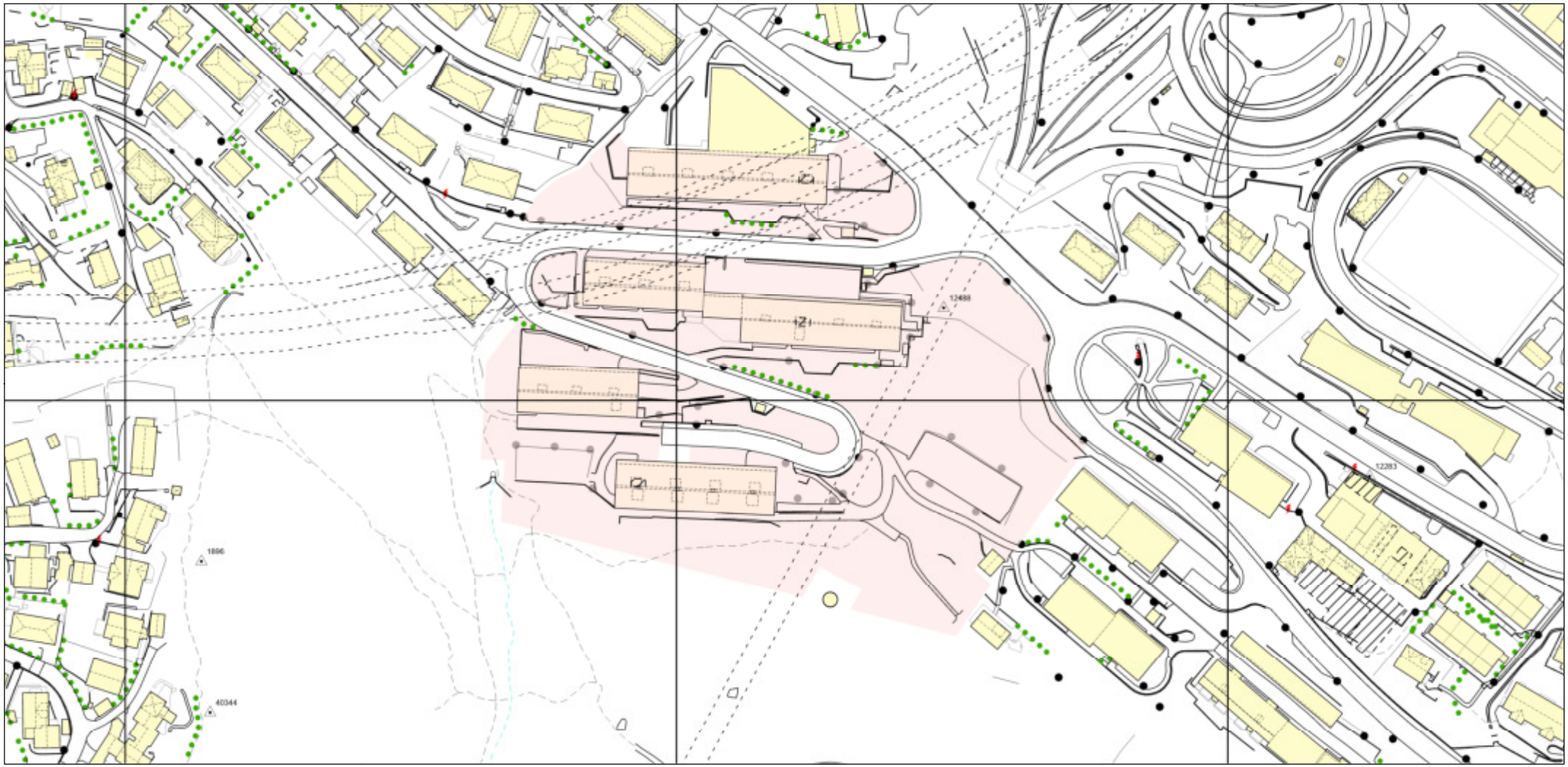
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:2000
Dato: 29.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 156/105/0/0
Adresse: Frydenbølien 6, 5056 BERGEN m.fl.

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



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

Til andelseiere i
Münsterbekken Borettslag

INNKALLELSE TIL GENERALFORSAMLING

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

Til behandling foreligger:

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

Bergen, 6. juni 2024

Styret i Münsterbekken Borettslag

Vedlegg.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

F U L L M A K T

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

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

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

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

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

REHABILITERINGSPAKKER – OVERSIKT, BUDSJETT OG LÅNERAMME

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

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

Antatt økning i felleskostnader basert på ulike rehabiliteringspakker i Münsterbekken Borettslag

				Grunnpk. MNOK 235	Annuitet	5,640 %	40 år		Pakke 1 MNOK 252	Annuitet	5,640 %	40 år	
					Årlige avdrag (1. år):		1 601 272			Årlige avdrag (1. år):		1 717 109	
					Årlige renter (1. år):		13 213 028			Årlige renter (1. år):		14 168 864	
Type	Areal	Felles-kost./mnd.	Fellesgjeld	Økning/ mnd.	Prosent	Ny felles-kost./mnd.	Rentefra-drag/mnd.	Ny fellesgjeld	Økning/ mnd.	Prosent	Ny felles-kost./mnd.	Rentefra-drag/mnd.	Ny fellesgjeld
T 13	26	2 451	46 646	2 239	91,3 %	**4 690**	546	531 795	2 423	98,9 %	**4 874**	582	566 891
T 12	33	2 626	49 997	2 398	91,3 %	**5 024**	585	569 785	2 596	98,9 %	**5 222**	624	607 387
T 11	37	2 850	54 250	2 603	91,3 %	**5 453**	635	618 377	2 817	98,9 %	**5 667**	677	659 186
T 7	46	3 267	62 179	2 984	91,3 %	**6 251**	728	708 847	3 230	98,9 %	**6 497**	776	755 627
T 6	48	3 384	64 414	3 091	91,3 %	**6 475**	754	734 240	3 345	98,9 %	**6 729**	804	782 696
T 9	58	3 790	72 147	3 461	91,3 %	**7 251**	844	822 337	3 747	98,9 %	**7 537**	900	876 606
T 10	58	3 790	72 147	3 461	91,3 %	**7 251**	844	822 337	3 747	98,9 %	**7 537**	900	876 606
T 8	61	3 899	74 210	3 561	91,3 %	**7 460**	869	845 975	3 854	98,9 %	**7 753**	926	901 805
T 3	65	4 022	76 554	3 673	91,3 %	**7 695**	896	872 666	3 976	98,9 %	**7 998**	955	930 257
T 2	85	4 808	91 529	4 391	91,3 %	**9 199**	1 071	1 043 221	4 753	98,9 %	**9 561**	1 142	1 112 067
T 1B	92	5 186	98 704	4 736	91,3 %	**9 922**	1 155	1 125 217	5 127	98,9 %	**10 313**	1 232	1 199 475
T 1	95	5 299	100 853	4 840	91,3 %	**10 139**	1 181	1 149 733	5 238	98,9 %	**10 537**	1 259	1 225 609
T 5	100	5 539	105 451	5 059	91,3 %	**10 598**	1 234	1 201 836	5 476	98,9 %	**11 015**	1 316	1 281 149

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

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

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 18. juni 2024

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

1. Konstituering

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

Generalforsamlingen ble ledet av styreleder Aleksander Sandvik.

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

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

2. Rehabilitering av borettslaget

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

a. <u>Valg av rehabiliteringspakke.</u>
   Pakke 3 (MNOK 389): Nedstemt med 94 mot 39 stemmer.
   Pakke 2 (MNOK 365): Nedstemt med 131 mot 42 stemmer.
   Pakke 1 (MNOK 252): Vedtatt med 128 mot 47 stemmer.

b. <u>Valg av tilleggspakker.</u>
   Tilvalg A - Nye hovedinngangspartier (MNOK 7,3): Nedstemt med 115 mot 54 stemmer.
   Tilvalg B - Ombygging og oppgradering av felleslokalet (MNOK 2,7): Nedstemt med 108 mot 53 stemmer.
   Tilvalg C - Større vinduer (MNOK 1,1): Nedstemt med 84 mot 74 stemmer.
   Tilvalg D - Oppgradert tiltak mot veistøy (MNOK 1,0): Nedstemt med 105 mot 68 stemmer.

   Etter innkallelsen var sendt ut, ble det lagt til to tilleggsvalg på oppfordring fra andelseiere. Generalforsamlingen hadde ingen innvendinger til at det ble stemt over disse:

   Tilvalg E - Flere åpningsvinduer (MNOK 1,0): Oppnådde ikke tilstrekkelig flertall med 93 mot 58 stemmer.
   Tilvalg F - Stuevindu lik dagens løsning (MNOK 0): Nedstemt med 97 mot 53 stemmer.

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

I etterkant av generalforsamlingen ble styret gjort oppmerksom på at tilvalg E og F ikke lovlig kunne behandles, siden vedtak som krever 2/3 flertall alltid må være nevnt i innkallelsen, jfr. brl. § 7-7. En følge av dette er at begge vedtakene er ugyldige. Resultatet blir imidlertid det samme, ettersom ingen av tilvalgene ble vedtatt.

Følgelig fikk styret fullmakt av generalforsamlingen til å ta opp nødvendig lån for gjennomføring av rehabiliteringspakke 1 på til sammen MNOK 252 i tillegg til en samtidig refinansiering av eksisterende fellesgjeld (MNOK 22).

Generalforsamlingen ble hevet kl. 21.00.

Aleksander Sandvik

Peter Alexander Pettersen

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

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

This documents contains 2 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Aleksander Sandvik
47406b6a-4dcc-40b5-96b5-e22dc7667313 - 2024-06-19 14:28:25 UTC +03:00
BankID - 88b32db5-2a65-48e0-b28e-b1c0e2676e61 - NO

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING



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!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Frydenbølien 21
Andelsnr. 2 Orgnr. 953715279 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0251

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Nils Sørhaug

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 97 95 43 35

E-post: Nils.sorhaug@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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.

Notater

Notater