Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Storfjord AS	Oppdragsnr.	39250050		
Adresse	Frydenbølien 6				
Postnr.	5056	Sted	BERGEN		
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 10 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige (via brl.)	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Håvard	Etternavn	André Storvold		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Sprekk og skruehull i veggflis, se takstrapport

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

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

Firmanavn: Rørleggermester Ø. Antonsen AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Rør-i-rør ca. 2007/2008, rapportert av tidligere eier

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

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

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Noe sig i gulv på stue

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Noe kre på kontor/et skjeldent kre på bad.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Tak har vært oppgradert i regi av borettslag, og fasade er under utskiftning i regi av borettslag. Dog ingen av problemene har direkte berørt aktuelle leilighet.

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det er tilrettelagt for el-billader, med ferdig montert bakplate for ladeboks. For å kunne lade må det opprettes abbonement ved Aneo.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Pågående prosjekt angående fasadeutskiftning med balansert ventilasjon og varmepumpe.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Har vært noe kre på kontor/et skjeldent kre på bad. Det ble også rapportert at en eller flere beboere hadde hatt veggdyr, men skadedyrbekjempelse ble leid inn til kontroll, og ingen veggdyr eller spor av veggdyr ble funnet i aktuelle leilighet.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

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

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 09/04/2025 17:31:30 (EES-versjon: 3)

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Frydenbølien 6
5056 Bergen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 07/04/2025

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:156, Bnr: 105
Hjemmelshaver:	Håvard André Storvold
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	55
Byggeår:	1978
Tomt:	24 660,4 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Håvard André Storvold
Befaringsdato:	31.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betongkonstruksjoner. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk, på innsiden er veggene påmontert platekledning. På utsiden er veggene vindtettet, lektet og kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, tekket med takbelegg eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:
Informasjon om borettslaget:
Styretsleder: Aleksander Sandvik
Kontaktperson: Aleksander Sandvik

Beliggenhet:
Leiligheten har en sentral beliggenhet, i området er det tilsvarende bebyggelse. Det er flere dagligvarebutikker like i nærheten. Studiesteder som handelshøyskolen BI, Universitetet i Bergen, den nye høyskolen på Vestlandet er i gangavstand fra boligen. Treningssenter og populære spisesteder på Danmarksplass er innen kort avstand. Kort avstand til Møhlenpris hvor man fasiliteter som nærbutikken, flere restauranter, Vilvite, fotballbane og Nygårdsparken. Turmuligheter like utenfor døren med Løvstien og Løvstakken i umiddelbar nærhet. Busstopp like nedenfor eiendommen.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 953 715 279
Navn/foretaksnavn: MUNSTERBEKKEN BORETTSLAG
Organisasjonsform: Borettslag
Registrert i Enhetsregisteret: 12.03.1995
Stiftelsesdato: 25.05.1977

Takstobjektet:
2-Roms andelsleilighet.
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i samme etasje som leiligheten på 4,6m².

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

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

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

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

Tak: Malte flater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2007.

FELLESKOSTNADER:

-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. Etasje	62	5	0	0	62	5
SUM BYGNING	62	5	0	0	62	5
SUM BRA	67					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(5,7m²), bad(5m²), soverom(11m²), kontor(6,5m²), stue(25,8m²), kjøkken(6,6m²).

BRA-e:

Ekstern bod(4,6m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

07/04/2025



Mats Hansen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble observert hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør det tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader.

Det er registrert sprekk i veggflis.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert riss/sprekker i enkelte gulvfuger, vedlikehold må påregnes.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller påforet vegg med fordelerskap. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, to av overskapene har glassfronter, stål oppvaskkum, ventilator.

- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:
Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Det er slitasje på skapfrontene under kjøkkenvasken (folie har begynt å løsne), vedlikehold må påregnes.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er av eldre dato (uten datostempling).
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

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

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

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

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Skrusikringer er av eldre dato, modernisering bør påregnes.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble observert hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør det tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader.

Det er registrert sprekk i veggflis.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert riss/sprekker i enkelte gulvfuger, vedlikehold må påregnes.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

4.1 Vinduer og ytterdører

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

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

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.

Frydenbølien 6

Nabolaget Øvre Damsgård - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Studenter**
- **Familier med barn**

Offentlig transport

Frydenbølien Linje 10, 85	3 min 0.3 km
Nygård Linje 1	21 min 1.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 3.9 km
Bergen Flesland	19 min

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 403 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	16 min 1.5 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	17 min 1.5 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	21 min 1.7 km
Gimle Oppvekstsenter (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	7 min 3.1 km
Bergen Private Gymnas	21 min
Metis privatistskole 410 elever	21 min 1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Damsgårdsveien 90 Nord	8 min
Kilen garasjeanlegg - Frydenbø E...	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

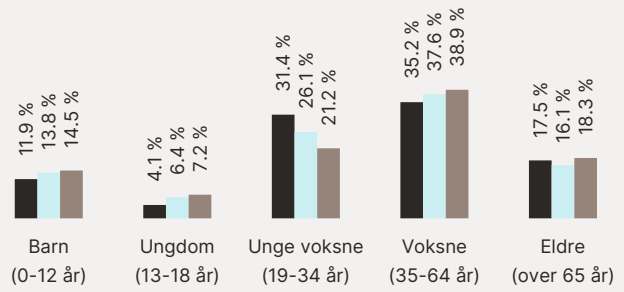
Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gyldenpris barnehage (0-5 år) 97 barn	7 min 0.6 km
Den Internasjonale barnehagen (0-5 ... 30 barn	11 min 0.9 km
Damsgårdssundet barnehage (1-3 ... 7 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Spar Karensfryd PostNord	3 min 0.2 km
Rema 1000 Gyldenpris PostNord	6 min 0.5 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

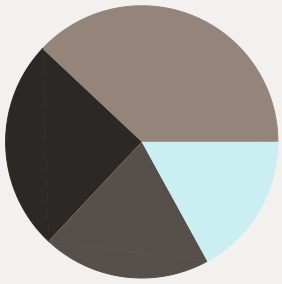
Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Sport

Munsterbekken ballplass Ballspill	4 min 0.3 km
Gyldenpris kunstgress Fotball	6 min 0.5 km
Feel24 Lien (høst 2024)	6 min
SATS Damsgård	8 min

Boligmasse

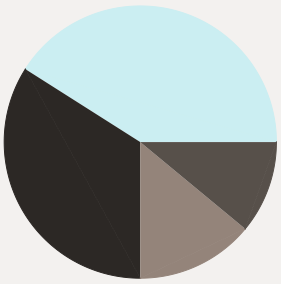


- 25% enebolig
- 17% rekkehus
- 38% blokk
- 20% annet

Varer/Tjenester

Sundt	22 min
Apotek 1 Nygårdsgaten	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 34% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 11% 16-18 år

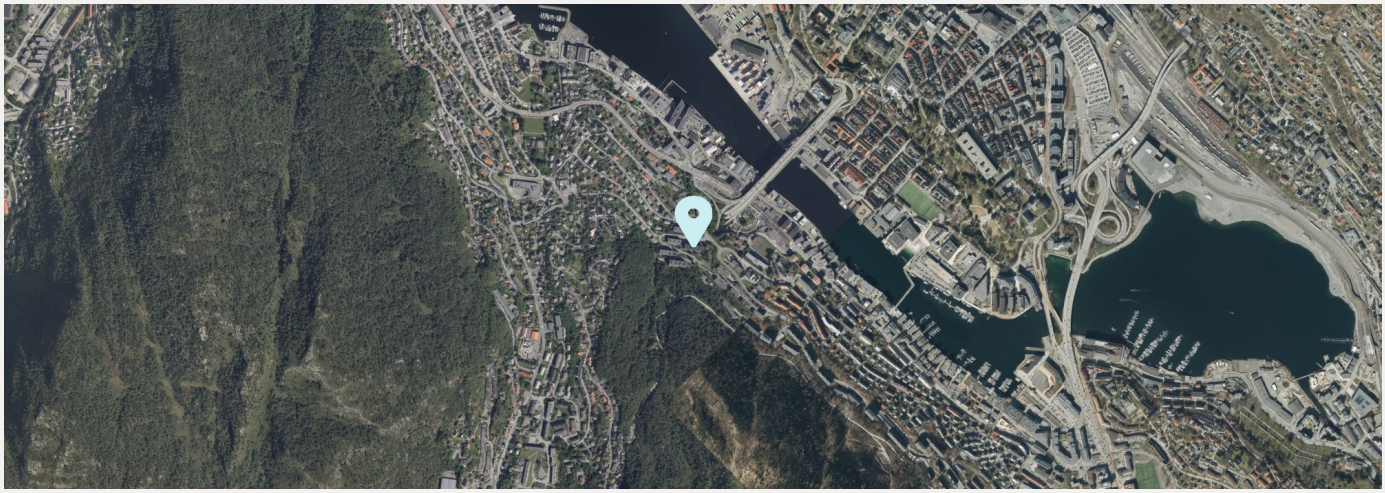
Familiesammensetning

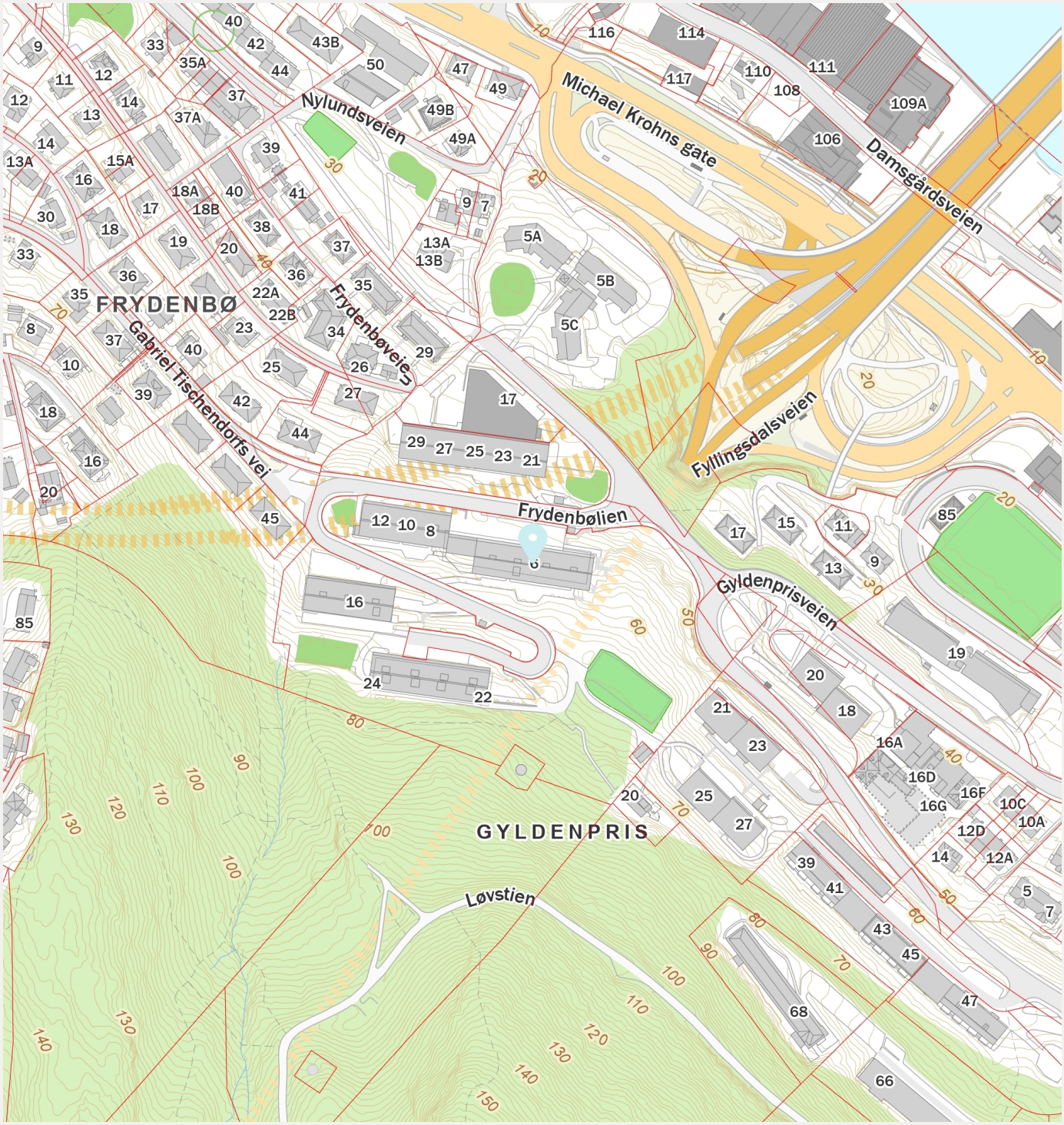


Sivilstand

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

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 156/105/0/0
Utlistet 04. april 2025

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260706526	Grunneiendom	0	Ja	20 810,2 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Retningslinjeområder i kommunedelplan

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

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40110000	30	LAKSEVÅG. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN MELLOM STRANDVEIEN OG NYLUNDSVEIEN	3	-
10980000	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING FRA BLEKENBERG TIL GYLDENPRIS	3	-
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	4	-
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	4	-
17120000	30	ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL., TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGEGÅRDEN	3	200212517
8750000	30	LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 802 OG GNR 157 BNR 24, FRYDENBØ	3	190810648
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	4	202317780
11240000	30	BERGENHUS. PUDDEFJORDSBROEN VEI TIL FYLLINGSDALEN	4	-
40230000	30	LAKSEVÅG. VEI OVER PUDDEFJORDENS VESTRE BROHODE TIL FYLLINGSDALEN	4	-
3380100	30	LAKSEVÅG. GABRIEL TISCHENDORFS VEI, STENGING	3	190001072
11190100	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 606 OG 806, VIKEN, GYLDENPRISVEIEN	3	200018669
11480000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	3	202412318
7490000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL	3	199702002
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
63270000	35	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDENPRIS - DAMSGÅRD	3	201010940

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 04. april 2025

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

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

BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

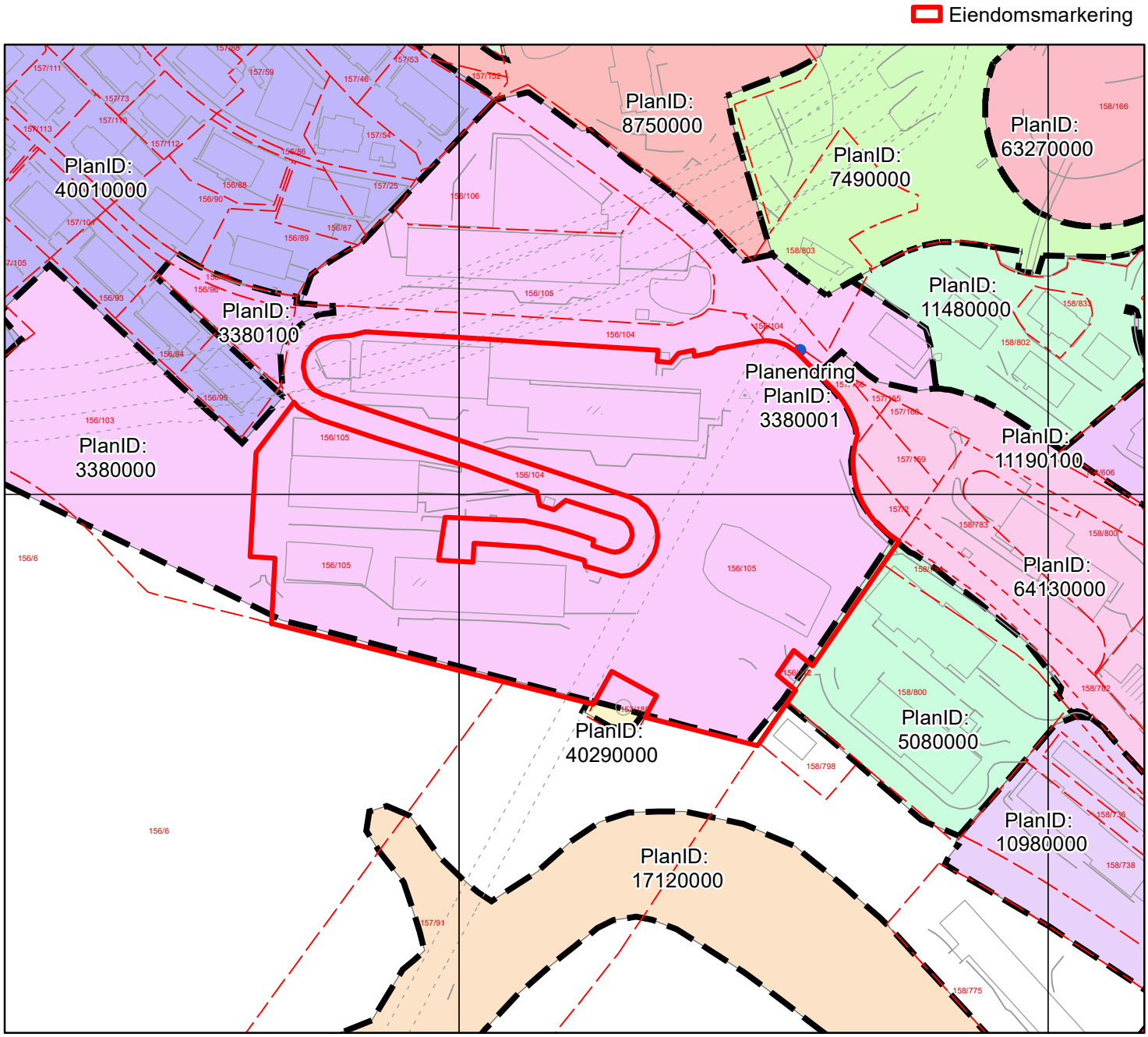
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Dato: 04.04.2025 Adresse: Frydenbølien 6 m.fl.

N

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

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



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3380000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Dato: 04.04.2025 Adresse: Frydenbølien 6 m.fl.

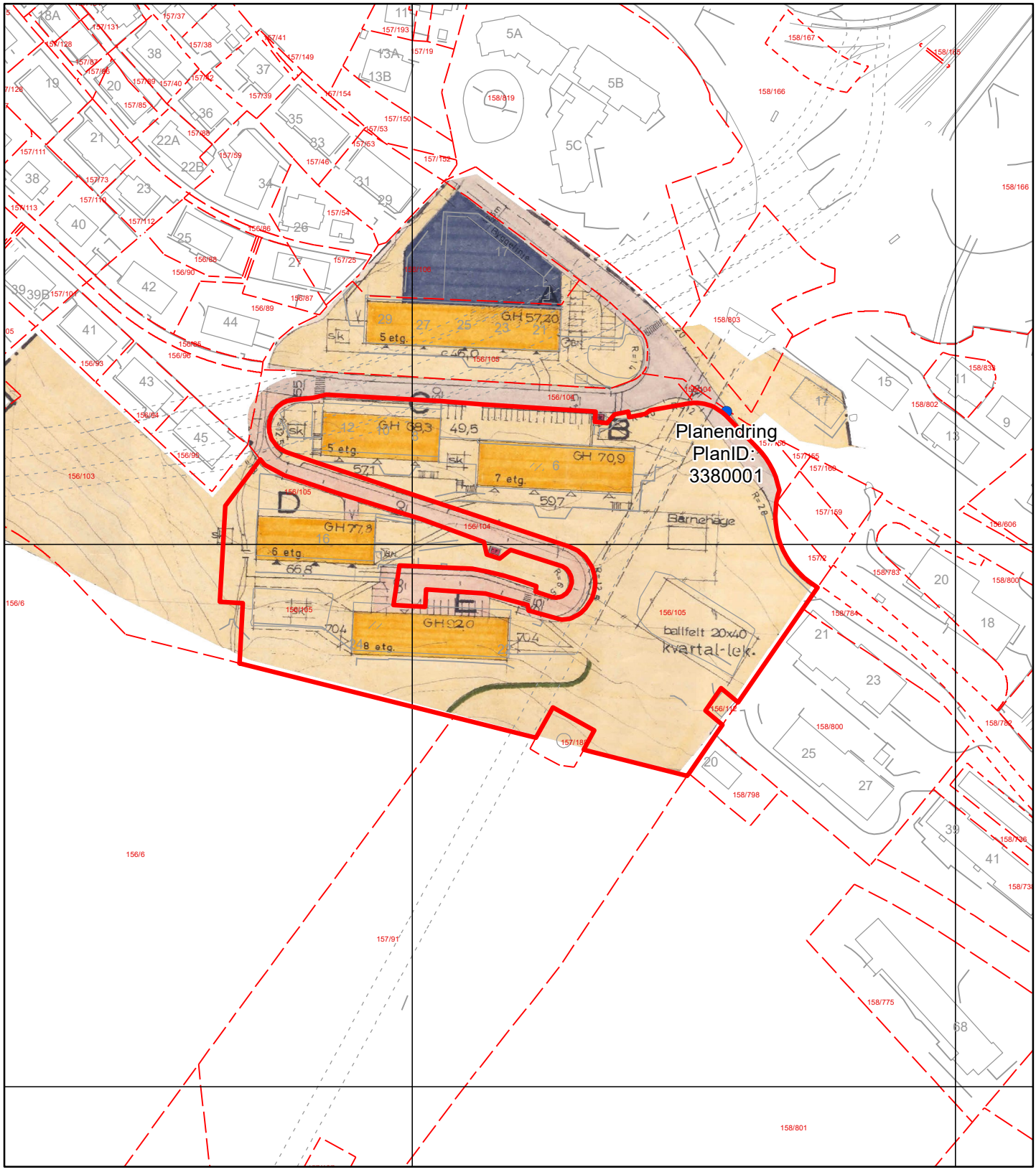
BERGEN KOMMUNE

N

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

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring:

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

0 10 20 30 40 50m

N

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

Korrigert 10-10-72 v/ Reguleringsavdelingen

Bergen Kommune 22-5-73 "

Olav Nesse
sign.

GODKJENT DATO	TORGEIR ALVSAKER & E. VAARDAL-LUNDE ARKITEKTER M.N.A.L. Medarb.: Tor-Sigurd Carlsen - Arne Bjørkaas BERGEN — TLF. 31 337	M: 1 1000	TEGNET AV: KK	ORDRE 5852
		DATO: 28 4 72	KONF. AV:	TEGN. AREAL 0,65
	A/S EIENDOMSINNVEST	TEGN. NR.: 48986		

Fylkesmannen i Hordaland
- 9 JAN. 1974

LAKSEVÅG 1:1000

ØVRE DAMSGÅRD 14

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

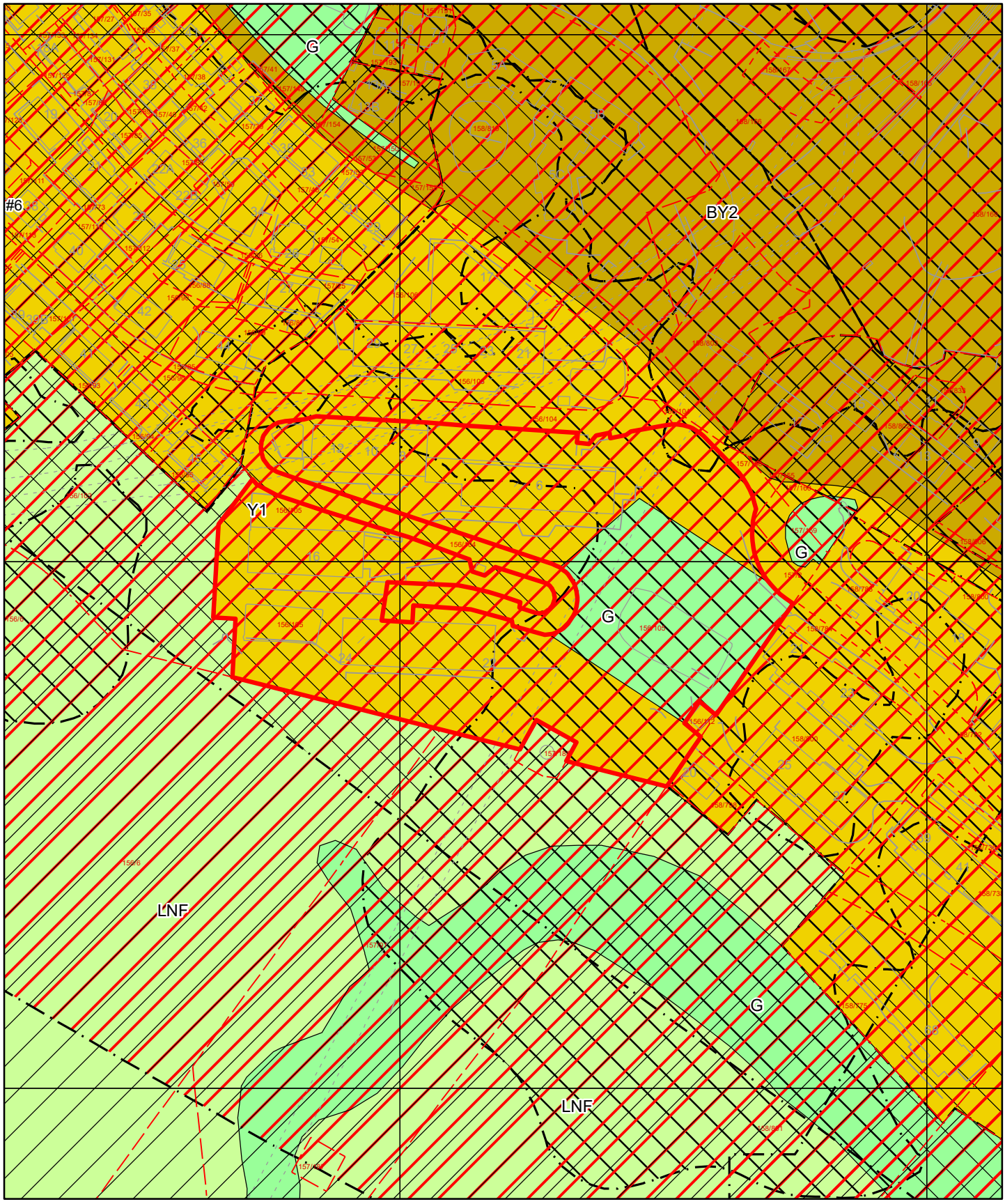
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 04.04.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Adresse: Frydenbølien 6 m.fl.

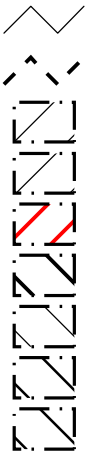
N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 04.04.2025

Arealplan-ID: 65110000
Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Adresse: Frydenbølien 6 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Turveg, fremtidig


Turveg


Grense for retningslinjeområde


Arealformålgrense

LNF friluftsliv


Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)


Kontor (N)


Friområde (N)

LNF-område (N)


Vegareal (N)


Vegareal (F)

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 04.04.2025

Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Adresse: Frydenbølien 6 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Turveg, fremtidig


Turveg


Grense for retningslinjeområde


Arealformålgrense

LNF friluftsliv


Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)


Kontor (N)


Friområde (N)

LNF-område (N)


Vegareal (N)


Vegareal (F)

a-s Eiendomsforvaltning
Komediebakken 9, 5010 Bergen
Tlf. 55 90 45 30
www.boligselskapet.no
post@boligselskapet.no
Org.nr. 927 347 970 MVA

Til andelseierne i Münsterbekken Borettslag

Bergen, 8. november 2024

Att: Deres ref.:

REHABILITERINGEN - ØKNING AV FELLESKOSTNADENE

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

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

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

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

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

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

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

Kommende økninger i felleskostnadene vil bli varslet på vanlig måte.

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

Med vennlig hilsen

for Münsterbekken Borettslag

S t y r e t

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

År:	Økning felleskostnader:		Fellesgjeld (MNOK):		Renteutgifter (MNOK):	
2024	**0 %**		**61,17**	**(per 31/12)**	**1,91**	**(per 31/12)**

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

År:	Økning felleskostnader:		Fellesgjeld (MNOK):		Renteutgifter (MNOK):	
2025	**30 %**	**(fra 1/1)**	**166,17**	**(per 31/12)**	**6,84**	**(per 31/12)**

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

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

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

*) Ikke alle leilighetene har garasje.

Til andelseiere i
Münsterbekken Borettslag

INNKALLELSE TIL GENERALFORSAMLING

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

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.

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

INNLEDING OG ORIENTERING OM PROSJEKTET

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

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

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

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

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



BEHOV FOR REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD AV BORETTSLAGETS BYGNINGSMASSE

TILSTANDSVURDERING AV BORETTSLAGET

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

Ved etterfølgende sider, oppsummeres noen av funnene fra tilstandsvurderingen.

TILSTANDSRAPPORT

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

PÅVIST BEHOV VED TILSTANDSVURDERING:

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

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

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

BEHOV FOR REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD AV BORETTSLAGETS BYGNINGSMASSE

TAK

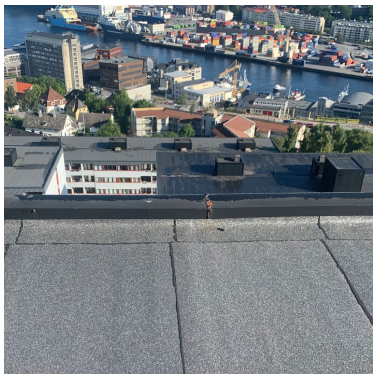
Under tilstandsbefaring av takflater ble det avdekket skader og avvik som kan føre til lekkasjer og vanninntrenging, særlig i overgangene mellom materialer. Klimaet og omgivelsene rundt borettslaget påfører takene høy fukt- og organisk belastning. Gesimsene i overgangen mellom tak og fasade utgjør en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



Skade i belegg



Løse skruer i gesimsbeslaget



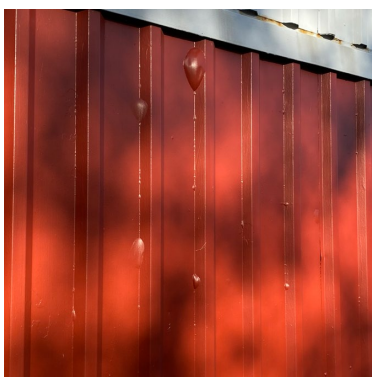
Lav gesims med mangelfull innfestning og utforming.

FASADER

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



Fukt og råte i lekt



Blæring på fasadeplater



Rust på fasadeplater

BEHOV FOR REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD AV BORETTSLAGETS BYGNINGSMASSE

VINDUER OG DØRER

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



Slitasje og fuktpåvirkning i vinduskarm.



Løs utvendig gummipakning kan føre til vanninntrengning.



Rust i låsemekanisme under vindu.

VENTILASJON

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



Avtrekkskanal på kjøkken uten fettfilter



Tettet avtrekksventil



Felles avtrekksvifte på tak

BEHOV FOR REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD AV BORETTSLAGETS BYGNINGSMASSE

BETONGKONSTRUKSJONER

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



Prøvetaking i betongvegg i garasje



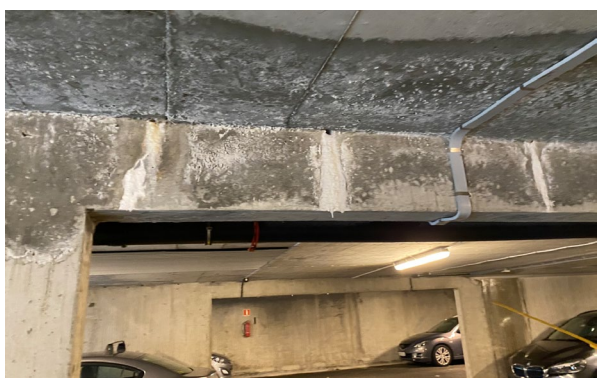
Betongvegg i garasje med hulkil.

DRENERING OG FUKTSIKRING

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



Lekkasjer i garasje ved blokk D



Lekkasjer i garasje ved blokk D

KONSEKVENS AV MANGLENDE VEDLIKEDHOLD OG REHABILITERING

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

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

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

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

KONSEKVENSER AV Å IKKE VEDLIKEHOLDE/REHABILITERE

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



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

Avvik som dette medfører ekstrakostnader ved planlagte rehabiliteringsarbeider.



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

PROGRAMUTVIKLING OG FORPROSJEKT

OPPSTART AV PROSJEKTET OG PROGRAMUTVIKLING

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

FORHÅNDSKONFERANSE MED BYGGESAK I BERGEN KOMMUNE

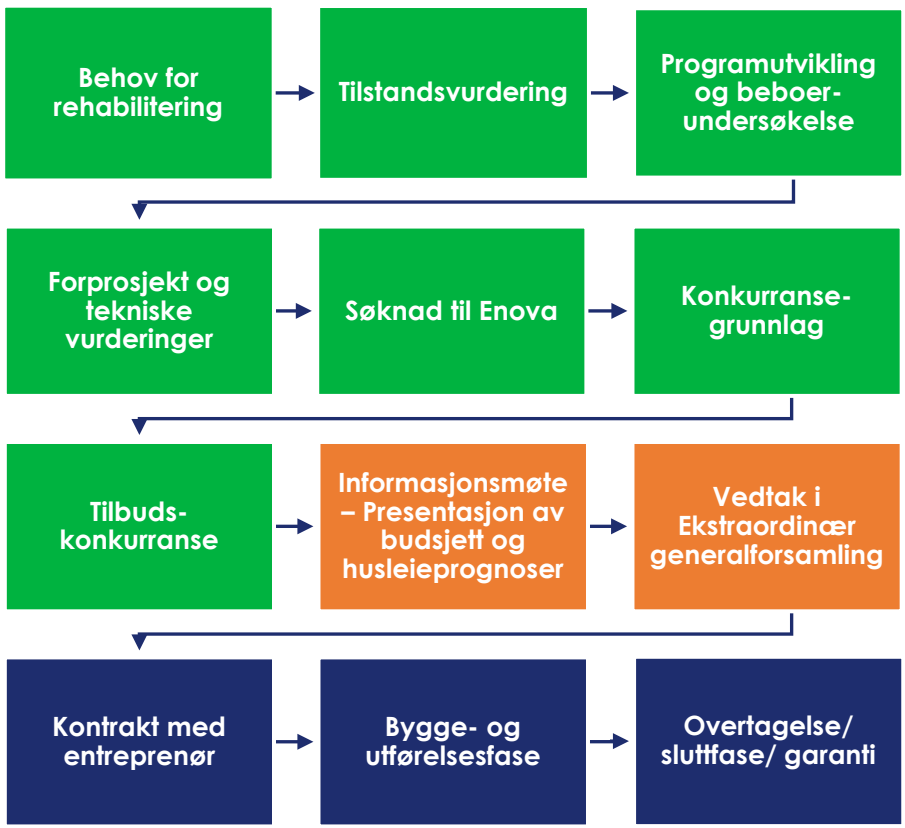
Rehabiliteringstiltak med borettslagets fasader vil medføre søknadsplikt til byggesak i Bergen Kommune. Prosjektgruppen gjennomførte derfor tidlig i prosjektet, en forhåndskonferanse med byggesaksavdelingen, der kommunen la frem hvilke føringer i kommuneplan og forskrifter som må hensyntas i et prosjekt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

FORPROSJEKT OG TEKNISKE VURDERINGER

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

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

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



Figuren viser en oversikt over prosjektets ulike faser

INNSPILL FRA BORETTSLAGETS BEBOERE

INNSPILL FRA BEBOERE – INFORMASJONSMØTE, BEBOERUNDERSØKELSE OG EPOST

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

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

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

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

Svar på avkryssingsspørsmål :

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

Tilbakemelding fra beboere angående inneklima:

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

Andre temaer som er nevnt av beboere i undersøkelsen:

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

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

ENERGIKARTLEGGING OG TILSKUDD FRA ENOVA

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

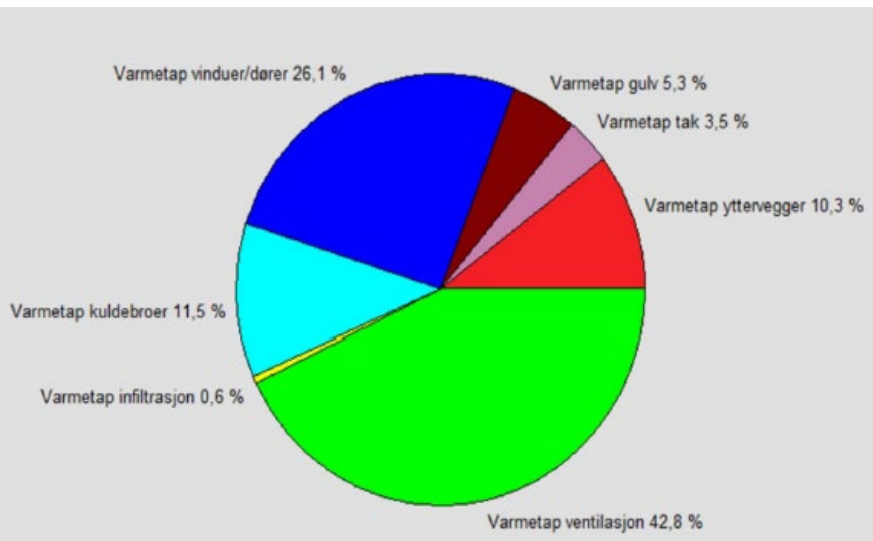
VARMETAP
Store deler av byggenes varmetap er via dagens avtrekksventilasjon, som trekker varme direkte ut fra leilighetene. Videre utgjør vinduer/balkongdører og yttervegger en stor andel av varmetapet. Bygningens konstruksjon, med betonggulv og vegger som går helt ut til det fri, uten isolasjon, utgjør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

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

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



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



ENERGIKARTLEGGING OG TILSKUDD FRA ENOVA

NY TILSKUDDSORDNING FRA ENOVA

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

STØTTE TIL BORETTSLAGET

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

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

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

NØKKELINFORMASJON OM STØTTEORDNING

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

KONKURRANSEGRUNNLAG OG TILBUDSKONKURRANSE MED ENTREPRENØRER

KONKURRANSEGRUNNLAG

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

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

TILBUDSKONKURRANSE

Tilbudskonkurransen er gjennomført med fire entreprenører som samtlige har inngitt tilbud på gjennomføring av rehabiliterings-prosjektet.

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

<u>Kriterier for valg av tilbud:</u>

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

KONKURRANSEGRUNNLAG

Grunnlaget for tilbud, kontrakt og oppfølging i byggefasen

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

VURDERING AV ENTREPRENØRER:

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

FIRE TOTALENTREPRENØRER I KONKURRANSE:

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

AVSTEMNING OG EKSTRAORDINÆR GENEREALFORSAMLING

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING OG INFORMASJON/SPØRSMÅL

Det avholdes ekstraordinær generalforsamling med avstemming over rehabiliteringsprosjektet tirsdag 18. juni.
Tirsdag 11. juni er prosjektgruppen med Kepla og styret tilgjengelig for spørsmål i felleslokalet fra klokken 17 til 20. Flere åpne dager arrangeres etter behov og etterspørsel.
Spørsmål om rehabiliteringsprosjektet, kan også sendes til epost: rehabilitering@kepla.no eller leveres skriftlig til vaktmester.

AVSTEMNING OG REHABILITERINGSPAKKER

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

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

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

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

INFORMASJON OM VIDERE PROSESS

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



REHABILITERINGSPAKKER

GRUNNPAKKEN

Nødvendige rehabiliteringstiltak:

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

PAKKE 1

- Grunnpakken
- Varmepumpe med ENOVA – støtte

PAKKE 2

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

PAKKE 3

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

TILVALGSMULIGHETER

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

GRUNNPAKKEN

BAKGRUNN

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

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

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

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

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

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

HVILKE TILTAK ER I GRUNNPAKKEN

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

GEVINST VED GJENNOMFØRING AV EN HELHETLIG REHABILITERING

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

GRUNNPAKKEN

TAK

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

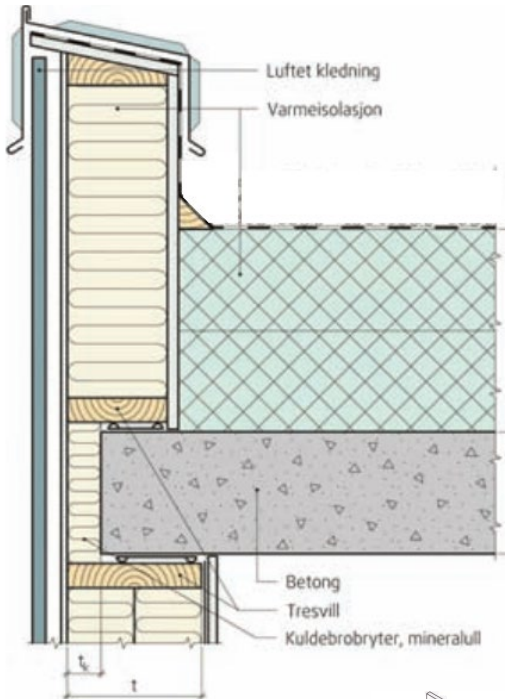
Rehabilitering av takene omfatter fjerning av eksisterende isolasjon og taktekking helt ned til underliggende betong. Ny taktekking bygges opp med ny dampsperre, isolasjon og ny taktekking. Det skal også medtas innfestningssystem for sele, som gir driftspersonell sikrere tilkomst til inspeksjon og vedlikehold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

FASADER

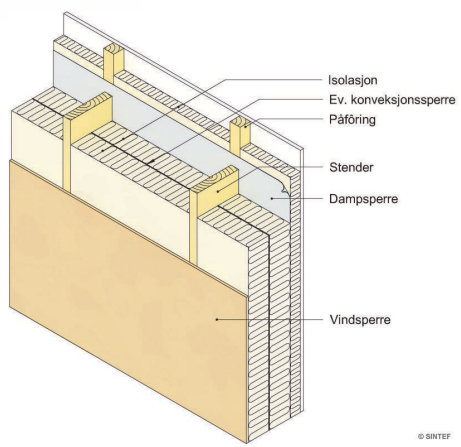
Dagens fasader rives helt inn til stenderverket på langsidene og betongvegg på endeveggene. Veggene etterisoleres og det monteres ny vindsperre. Ved dagens fasader er det en kuldebro der gulv og skille-/endevegger møter yttervegg. Dette fordi det ikke er montert isolasjon på utsiden av betongen. Etterisoleringen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

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

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



Illustrasjon til venstre viser tak, gesims og kuldebroisolasjon foran betongdekket



Illustrasjon til høyre viser ulike bygningsdeler i oppbygging av vegg

GRUNNPAKKEN

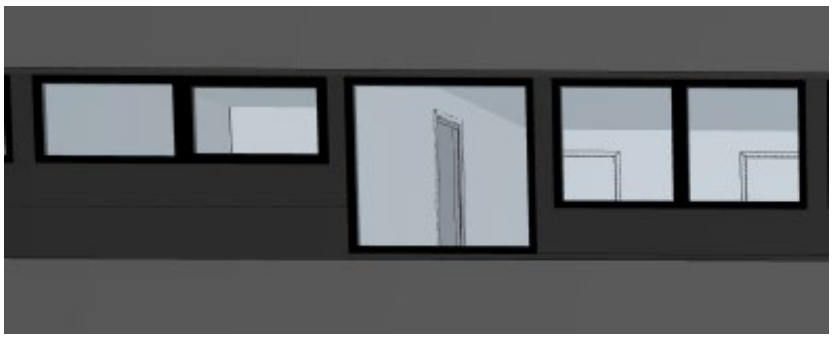
VINDUER OG DØRER

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

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

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

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



Illustrasjon viser stort stuevindu uten sprosse

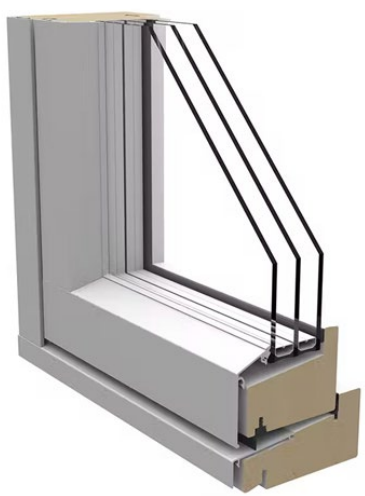


FOTO: LYSSAND-FREKHAUG AS, Illustrasjon som viser oppbygging av nytt vindu med trevirke og utvendig aluminiumsbeslag.

GRUNNPAKKEN

BALANSERT VENTILASJON MED VARMEGJENVINNING

Eksisterende ventilasjonsløsning

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

Ny ventilasjonsløsning med balansert ventilasjon

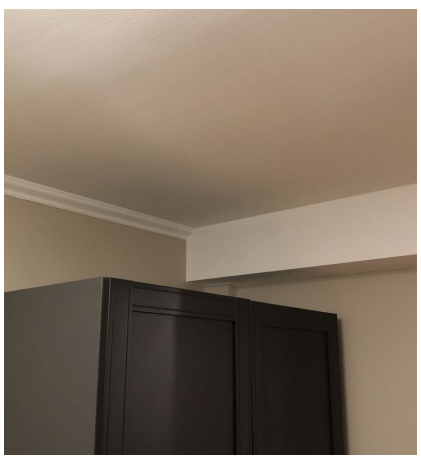
I grunnpakken er det medtatt installasjon av balansert ventilasjon med varmegjenvinner i alle leiligheter og felleslokalet, hvor hver leilighet får et eget desentralisert anlegg og kjøkkenhette utstyres med kullfilter. Denne løsningen er valgt blant annet for å minimere risikoen for luktsmitte mellom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

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

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



Illustrasjonsbilde av vegghengt ventilasjonsaggregat



Illustrasjonsbilde av typisk innkassing av ventilasjonskanal



Illustrasjonsbilde av typisk veggmontert ventil for til-luft

GRUNNPAKKEN

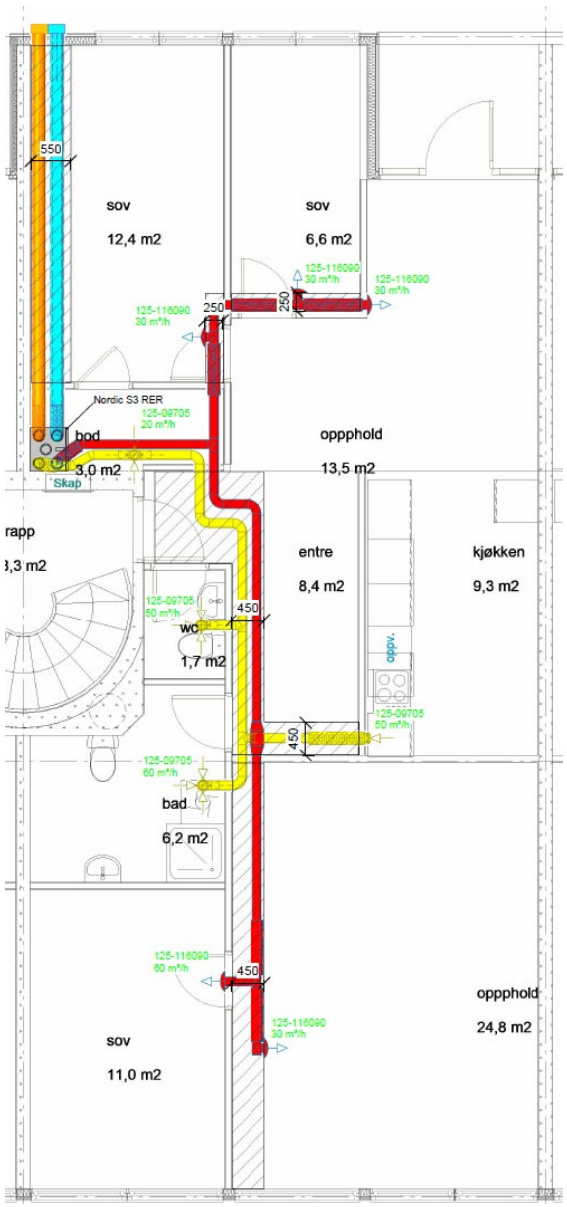
BALANSERT VENTILASJON MED VARMEGJENVINNING

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

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

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

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



GRUNNPAKKEN

EKSISTERENDE BALKONGER

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

FUKTSIKRING

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

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

ETTERISOLERING AV GULV

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

GARASJEFRONTER OG GARASJEPORTER

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

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

GRUNNPAKKEN: ENERGIOPPGRADERING OG ENERGIKARAKTER

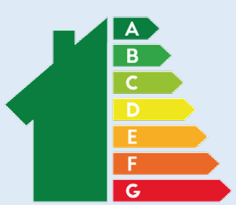
Ved gjennomføring av grunnpakken vil leilighetene gå fra en energikarakter **G-F** til **D-C.**

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

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

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

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



GRUNNPAKKEN

NYE FASADER – UTFORMING OG ARKITEKTUR

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

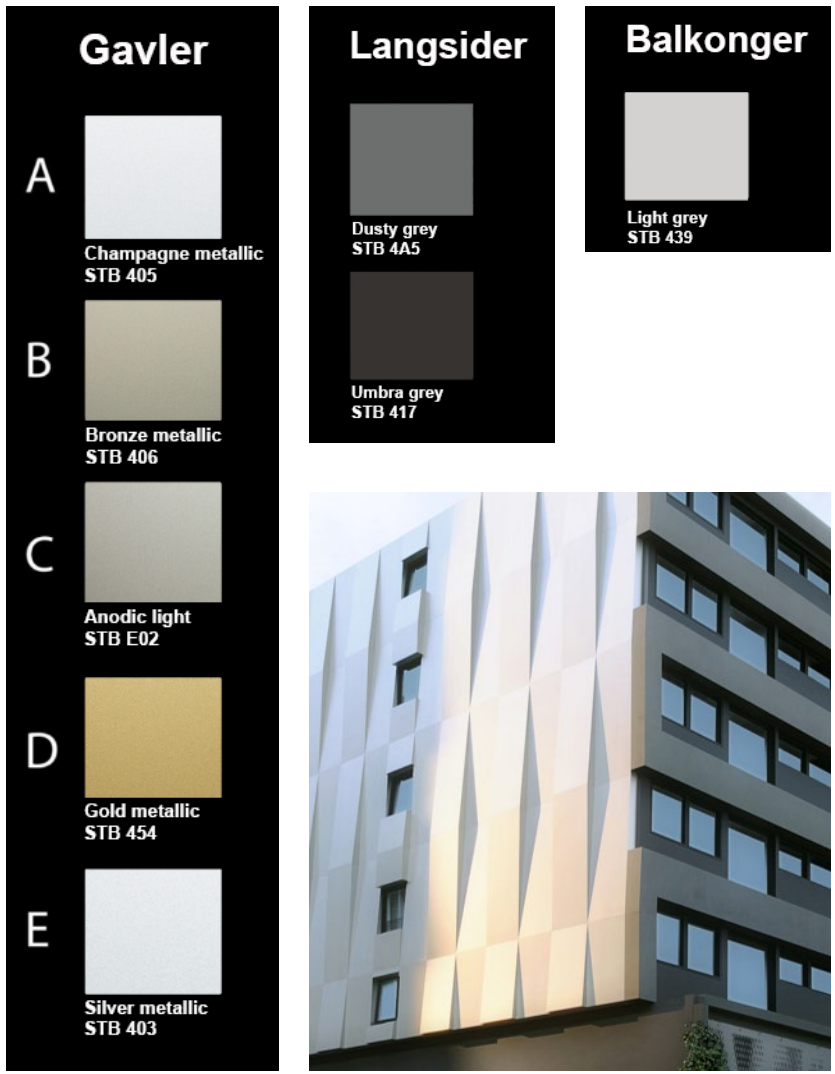
Endeveggene får en utforming som gir dybdevirkning, identitet og en ny karakter. Mønstrene vil skape dynamiske lys- og skyggevirkninger som endrer bygningens utseende gjennom dagen, og året. Dette vil gjøre at fasadene skiller seg positivt ut og gir en unik identitet. Hver blokk får sin unike fargenyanse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

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

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

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

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



Illustrasjon av ny fasade

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

GRUNNPAKKEN – ILLUSTRASJON AV NYE FASADER



REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

GRUNNPAKKEN – ILLUSTRASJON AV NYE FASADER



GRUNNPAKKEN – ILLUSTRASJON AV NYE FASADER





PAKKE 1: GRUNNPAKKEN + VARMEPUMPE

NY ENERGIKILDE FOR OPPVARMING

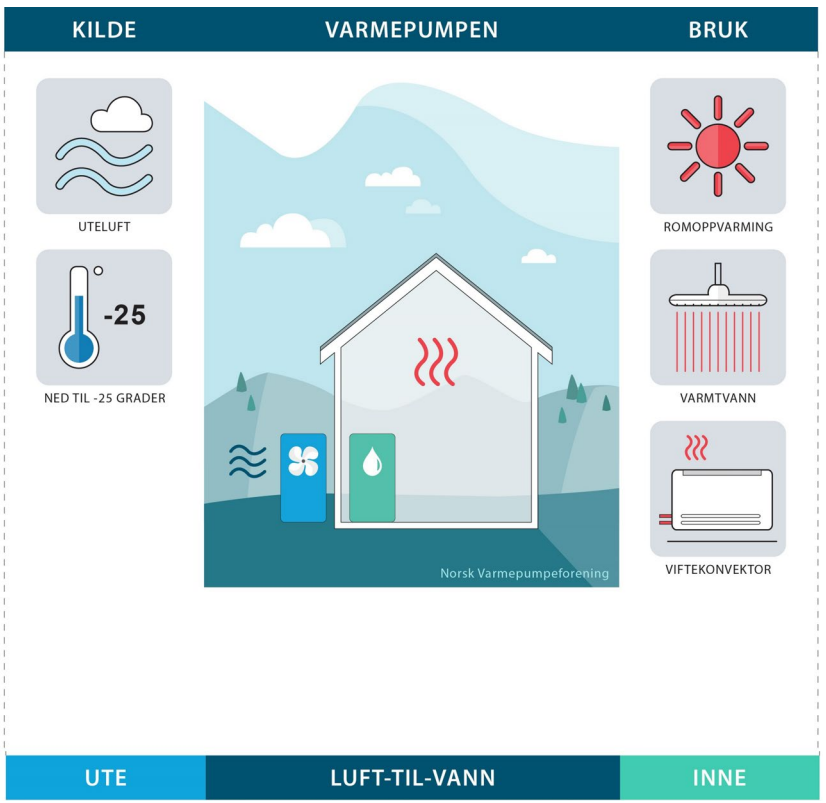
Borettslaget benytter i dag elektrisitet til oppvarming av varmtvann i felles varmtvannsbeholdere i berederrom i garasje. Leilighetene oppvarmes av elektriske panelovner.

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

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

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

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



PAKKE 1: GRUNNPAKKEN + VARMEPUMPE

VARMEPUMPE – LUFT TIL VANN

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

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

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

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



Illustrasjon av viftekonvektor for veggmontasje i gulvhøyde



Illustrasjon av viftekonvektor for høy veggmontasje

PAKKE 1: GRUNNPAKKEN + VARMEPUMPE

VARMEPUMPE – ENERGIOPPGRADERING OG TILSKUDD

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

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

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

PAKKE 1: ENERGIOPPGRADERING OG ENERGIKARAKTER

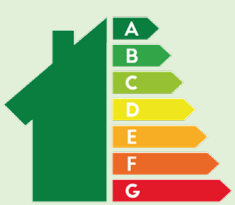
Ved gjennomføring av pakke 1, som inkluderer både grunnpakken og oppgradering av varmeanlegg, vil leilighetene gå fra en energikarakter **G-F** til **A.**

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

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

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

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



FREMDRIFTSPLAN OG ORGANISERING AV BYGGE- OG UTFØRELSESFASE

FREMDRIFTSPLAN

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

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

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

RIGGPLAN

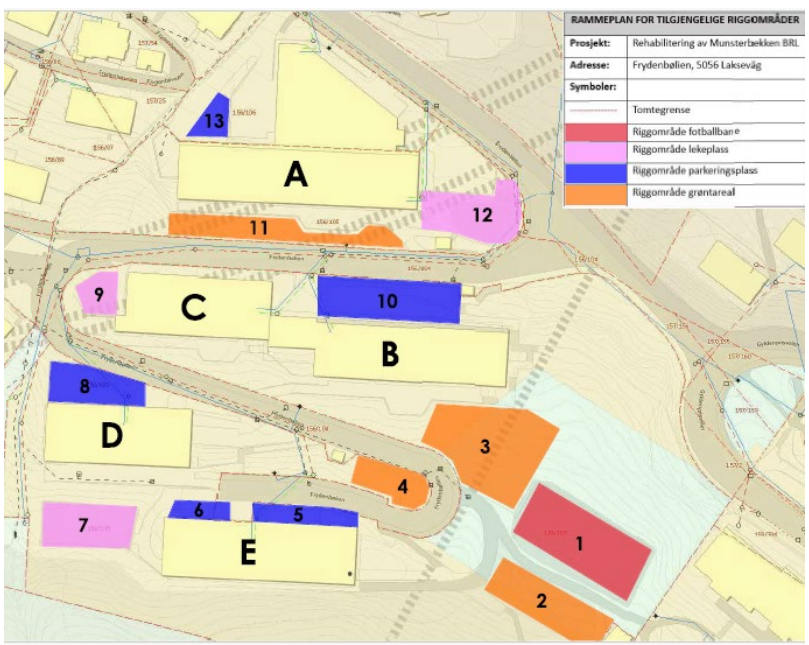
Entreprenøren er avhengig av plass utendørs for å gjennomføre arbeidet så effektivt som mulig. Det er i utgangspunktet avsatt disponibel plass etter kartet til høyre. Brakkerigg og lager plasseres ved rød markering. Oransje områder er disponibelt grøntareal, som må tilbakeføres etter bruk. Rosa markering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

FREMDRIFTSPLAN

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

RIGGPLAN

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



Rammeplan for riggområder

FREMDRIFTSPLAN OG ORGANISERING AV BYGGE- OG UTFØRELSESFASE

INFORMASJON I BYGGEFASEN

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

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

TILVALG FOR BEBOERE/ ANDELSHAVER

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

PROSJEKTOPPFØLGING FRA BYGGHERRE

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

SHA - SIKKERHET, HELSE OG ARBEDISMILJØ

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



Illustrasjon nytt inngangsparti tilvalg A

SALGSMELDING - SØKNAD OM STYREGODKJENNELSE

Returneres Eiendomsforvaltning AS, Komediebakken 9, 5010 Bergen, post@boligselskapet.no

Leilighet nr. _____ i borettslaget/boligselskapet _____

Gateadresse: _____ Postnr.:_____ Poststed: _____

Overtagelsesdato: _____ (borettslaget benytter den 1. i en måned) Kjøpesum: _____

NÅVÆRENDE EIER(E) (selger)**:**

Etternavn: _____ Fornavn: _____

Etternavn: _____ Fornavn: _____

Ny adresse: Postadresse: _____

Postnummer: _____ Poststed:_____

Tlf.:_____ E-post:_____

FREMTIDIG EIER(E) (kjøper)**:**

Etternavn: _____ Fornavn: _____

Etternavn: _____ Fornavn: _____

Postadresse: _____

Postnummer: _____ Poststed: _____

Tlf.:_____ E-post:_____

Skal eier(e) selv bebo leiligheten? ☐ JA ☐ NEI, beboer(e) vil være (forutsetter styrets samtykke):

Etternavn:_____ Fornavn: _____

Etternavn:_____ Fornavn: _____

Husstandens antall voksne:_____ antall barn: _____

NØKLER:

Antall nøkler som overleveres til leilighet: _____ med nøkkelnr.: _____

til fellesrom: _____ med nøkkelnr.: _____

Kjøper og selger vil bli tilskrevet når søknaden er behandlet. Husdyr er ikke tillatt uten styrets godkjennelse. Hvis andre enn eier(e) skal bebo leiligheten, må det rettes særskilt søknad om dette til styret.

Sted og dato: _____ **Underskrift:** _____
(for selger)

Underskrift: _____
(for kjøper)

G O D K J E N T : **Dato:** _____ **Underskrift:** _____
(for styret)

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.