

Innkalling til ordinær generalforsamling for Minken Borettslag

Andelseierne i Minken Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling mandag 15.05.2023. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Felleslokalet.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2022

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2022/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

- 7.1 Henvendelse fra BoNo Bolig angående kjøp av areal fra Minken Borettslag
- 7.2 Etablering av utendørs felles ladeplasser

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

03.05.2023

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2022

Årsberetning for 2022 er vedlagt innkallingen. Årsberetningen tas til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2022/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen. Årsregnskapet skal godkjennes og revisors beretning tas til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Styret har for perioden 2022/2023 hatt ekstern styreleder via Vestbo som faktureres etter egne vilkår to ganger årlig. Styrehonoraret skal derfor fordeles på resterende medlemmer og styret foreslår at honoraret settes til kr. 170.000.-

I tillegg foreslås det at valgkomiteens medlemmer gis et honorar på kr. 1.500,- per medlem i tråd med tidligere praksis.

5. Valg

Borettslagets vedtekter pkt. 7-1 styret sier følgende:

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år. For perioden 2022/2023 har borettslaget hatt ekstern styreleder via Vestbo.

Valgkomiteen har ikke fått noen henvendelser fra noen av beboerne som ønsker å stille til valg som styreleder. Dersom det velges ekstern styreleder velges dette for ett år om gangen, dersom det kommer benkeforslag blant beboerne velges styreleder for to år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Som følge av at styremedlem Marie Gundersen har flyttet fra borettslaget ønsker hun å trekke seg som styremedlem. Det må derfor velges tre styremedlemmer. Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen. Styret anbefaler at ett av styremedlemmene velges for ett år slik at ikke hele styret er på valg samtidig.

Valgkomiteen har innstilt følgende som styremedlemmer:

Svein Hetland

Carina Greve Løberg

Vitalija Taranova

Dersom Vestbos representant i styret Inger-Lise Oen Hellesund Sæle, skal fungere som styreleder i ytterligere ett år, må det velges ett styremedlem til. Styret anbefaler da at Kim André Bøe Valvik gjenvelges som styremedlem.

5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal i tillegg velges varamedlemmer. Varamedlemmene velges for ett år om gangen.

Valgkomiteen har innstilt følgende valgt som varamedlemmer:

Atis Vitols

Tor Ellingsen

5.5 Valg av valgkomité

Det må velges en valgkomité bestående av to - tre medlemmer. Valgkomiteen har bestått av Lene Nedrebø og Norild Tuvinn Stakkestad.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

For Minken Borettslag skal det derfor velges 2 delegater og 2 varadelegater.

7. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

7.1 Henvendelse fra BoNo Bolig angående kjøp av areal fra Minken Borettslag

BoNo Bolig har kontaktet styret i forbindelse med deres reguleringsarbeid på naboeiendommene Nebbestølen 91, 93 og 95. I forslag til områderegulering for Fyllingsdalen sentrale deler inngår disse eiendommene i regulert område BBB11, her inngår også deler av areal som tilhører Minken Borettslag, ca. 950 m². Område BBB11 er foreslått regulert til boligbebyggelse/leilighetsbygg, med innslag av næring i nederste etasjer mot Oasen og med vekt på å bevare mye av grønstrukturen i nord mellom nytt boligfelt og Minken Borettslag.

BoNo Bolig ønsker å inngå en opsjonsavtale med Minken Borettslag om kjøp av dette arealet, totalt ca. 950 m², for en periode på 5 år. BoNo Bolig tilbyr følgende:

NOK 100.000.- ved avtaleinngåelse (Signeringsvederlaget)

NOK 25.000.- årlig opsjonspremie

NOK 2.900.000.- ved godkjent reguleringsplan for eiendommen og overtakelse

I tillegg til kjøpesummen skal BoNo Bolig betale omkostninger som er forbundet ved salget. Utkast til opsjonsavtale ligger vedlagt.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for at det blir inngått en opsjonsavtale med BoNo Bolig som foreslått. Dersom reguleringsplanen blir vedtatt vil borettslaget få 3 millioner kroner i kompensasjon for salg av arealet. Dette er penger som vil komme godt med til fremtidig vedlikehold og som vil gi borettslaget en

mulighet til å få utført mye av det planlagte vedlikeholdet uten ytterligere låneopptak. Styret ønsker derfor at generalforsamlingen støtter seg til avtalen og gir styret fullmakt til videre forhandlinger med BoNo Bolig og til å signere avtalen på borettslagets vegne.

Salg av areal vil kreve 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå opsjonsavtale med BoNo Bolig om salg av areal som inngår i område BBB11 i områdereguleringsplan for Fyllingsdalen sentrale områder, ca. 950 m², fra Minken Borettslag.

7.2 Etablering av fiber i borettslaget

Borettslaget har fått tilbud fra Telenor om å bygge ut og etablere nytt fibernett med en avtaleperiode på 60 måneder. Totalpris per husstand per måned er kr. 459.- Tilbud og informasjon er vedlagt innkallingen.

Per i dag har borettslaget internett via Coax og hver husstand betaler kr. 384.- pr. måned.

Styret ønsker å ta saken opp på generalforsamling og la det være opp til generalforsamlingen om det skal etableres fibernett eller om dagens løsning med coax nett skal videreføres. Styret understreker at dersom det blir besluttet at det skal etableres fibernett, vil styret gå i dialog med andre tilbydere og undersøke om det er mulig å få til en bedre avtale.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at det skal etableres fibernett og gir styret fullmakt til å inngå avtale på borettslagets vegne.

Årsberetning 2022 for Minken Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

Minken Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse Nebbestølen 39, 5144 Fyllingsdalen.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 møter i 2022. I tillegg er det avholdt mandagsvakter på styrekontoret annenhver mandag i partallsuker hvor styret er tilgjengelig for henvendelser fra beboere.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Løpende drift og vedlikehold av borettslaget
- Oppfølging av henvendelser fra beboere og informasjon til beboerne (Midt i Minken)
- Evaluering av serviceavtaler
- Budsjett, regnskap og fakturabehandling
- Oppfølging av vaktmester
- Oppfølging av utleielokaler
- Pågående reklamasjonssaker

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Fasadevask og maling av fasade ved behov
- Tilbakeføring av uteområder
- Se på muligheter for å etablere utendørs lade plass
- Tilrettelegging av område ved containere

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Asfaltering v/ nr. 33 og 39, samt garasje DL1 og utbedring av vannkummer
- Utskifting av lysarmatur til LED i garasje DL 2
- Sanering av skjeggkre
- Etablering av digitale nøkler på fellesdører

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Asfaltering ved søppelcontainere og tilrettelegging for kildesortering av matavfall
- Tilbakeføring av uteområder etter rehabilitering av balkonger (Reklamasjonssak)
- Utskifting av brannslukkeapparat
- Skifte av nødlys i tilfluktsrom
- Utbedring av ventilasjon i garasje DL1

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

- Velholdt bygningsmasse med godt opparbeidede uteområder.

Internkontroll

Styret har et kontinuerlig fokus på internkontroll i borettslaget og har utført blant annet følgende:

- Brannsikkerhetskontroll - røykvarslerbatteri og kontrollskjema levert ut i nov/des 2022.
- Årlig kontroll av nødlys
- Kontroll av fellesarealer
- Årlig kontroll av garasjeporter
- Årlig lekeplasskontroll

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 10 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert 1 skadesak. Denne skyldtes avløpsrør i tak i en redskapsbod som var tært hull på.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling mandag 09.05.2022 bestått av:

Leder, Inger-Lise Oen Hellesund Sæle

Styremedlem, Svein A. Hetland

Styremedlem, Kim-Andre Bøe Valvik

Styremedlem, Marie Gundersen

Varamedlem, Carina Greve Løberg

Varamedlem, Atis Vitols

Valgkomiteen har bestått av Lene Nedrebø og Norild Tuvinn Stakkestad.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder Inger-Lise Oen Hellesund Sæle

Styremedlem Svein A. Hetland

Styremedlem Kim Andre Bøe Valvik

Styremedlem Marie Gundersen

Varamedlem Carina Greve Løberg

Varamedlem Atis Vitols

Boligomsetning/bruksoverlating

Det er i løpet av 2022 omsatt 22 boliger i borettslaget.

Gjennomsnittspris for solgte leiligheter 2022 var:

3-roms leilighet: kr. 3.370.033.-

4-roms leilighet: kr. 3.567.948.-

Dette representerer en prisoppgang på 7 % for 3-roms sammenlignet med året før. Oppgitte priser er inklusiv fellesgjeld. Det var ingen salg av 4-roms leiligheter i 2021 og derfor ingen sammenlignbar statistikk.

5 boliger er godkjent for bruksoverlating.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		5 162 624	4 732 992	5 155 344	5 295 300
Andre inntekter	7	914 442	880 659	891 192	946 632
Innkrevde individuelle finanskostnader		2 912 448	3 132 360	2 912 448	4 048 968
SUM INNEKTER		8 989 514	8 746 011	8 958 984	10 290 900
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	489 056	480 048	464 576	569 669
Innberetningsplikt.personalkostnader	8	0	0	6 996	7 000
Styrehonorar	8	240 000	230 000	230 000	160 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	104 597	102 313	98 446	102 714
Andre personalkostnader	8	21 588	20 288	20 600	26 100
Avskrivninger	2	81 151	73 436	0	0
Forretningsførersel		245 796	215 964	221 025	229 846
Kontingent BBL		46 200	46 200	46 200	46 200
Andre honorarer		0	1 063	0	0
Revisjon		10 750	10 500	10 750	11 250
Forsikringspremier		428 668	392 281	415 800	471 500
Energikostnader		454 553	262 455	249 200	500 000
Kommunale avgifter		1 925 375	1 818 034	1 928 300	2 150 500
Andre driftskostnader	9	1 390 118	1 399 313	1 327 400	1 679 720
Vedlikehold	10	637 082	428 427	1 394 000	689 000
Miljøtiltak		0	0	10 000	0
SUM KOSTNADER		6 074 933	5 480 323	6 423 293	6 643 499
DRIFTSRESULTAT		2 914 581	3 265 688	2 535 691	3 647 401
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		24 046	4 492	0	0
Individuelle finanskostnader		1 774 968	1 115 391	1 584 706	3 229 027
Finanskostnader		8 491	6 401	0	0
NETTO FINANSPOSTER		-1 759 413	-1 117 300	-1 584 706	-3 229 027
ÅRSRESULTAT	1, 4	1 155 169	2 148 388	950 985	418 374
Overføringer og disponeringer		1 155 169	2 148 388	0	0

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	57 696 489	57 696 489
Biler og arbeidsmaskiner	2	665 226	727 689
Andre driftsmidler	2	1 291 999	1 291 999
Sum anleggsmidler		59 653 714	59 716 176
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		2 400	121 879
Vestbo Finans AS i mellomregning		4 866 031	4 727 439
Andre fordringer		115 239	157 391
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		9 651	12 493
Sum omløpsmidler		4 993 322	5 019 201
SUM EIENDELER		64 647 035	64 735 378

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	15 400	15 400
Sum innskutt egenkapital		15 400	15 400
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-10 715 176	-11 870 345
Sum opptjent egenkapital		-10 715 176	-11 870 345
Sum egenkapital	4	-10 699 776	-11 854 945
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	69 865 754	71 237 375
Borettsinnskudd	6	5 194 350	5 194 350
Sum langsiktig gjeld:		75 060 104	76 431 725
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		183 800	64 095
Skyldig off. myndigheter		36 150	37 150
Annen kortsiktig gjeld		66 757	57 353
Sum kortsiktig gjeld		286 707	158 597
Sum gjeld:		75 346 811	76 590 322
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 647 035	64 735 378

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt

Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted: _____, dato: _____

Inger-Lise Oen Hellesund Sæle
Leder

Marie Gundersen
Styremedlem

Svein A. Hetland
Styremedlem

Kim-Andre Bøe Valvik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innnevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.22	Regnskap 2021
A. Disponible midler pr. 01.01.	4 860 604	4 929 936
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	1 155 169	2 148 388
Tilbakeføring av avskrivning	81 151	73 436
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-18 688	-801 125
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-1 371 621	-1 490 032
B. Årets endring i disponible midler	-153 990	-69 332
C. Disponible midler	4 706 614	4 860 604
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	4 866 031	4 727 439
Kortsiktige fordringer	117 639	279 270
Kontanter og bankinnskudd	9 651	12 493
Omløpsmidler	4 993 322	5 019 201
Kortsiktig gjeld	-286 707	-158 597
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	4 706 614	4 860 604

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Altaner 2018	Altaner 2019	Altaner 2019	Traktor med Høytrykksvask strøkasse	Byggningsmes: Anlegg	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	25 230 739	8 000 000	1 714 000	801 125	0	22 751 750
Årets tilgang :	0	0	0	0	18 688	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	25 230 739	8 000 000	1 714 000	801 125	18 688	22 751 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	153 549	1 038	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	25 230 739	8 000 000	1 714 000	647 576	17 650	22 751 750
Årets avskrivninger :	0	0	0	80 112	1 038	0
Anskaffelsesår :	2018	2019	2019	2021	2022	1973
Antatt levetid i år :				10	3	

Strømmålere

Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 291 999
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 291 999
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 291 999
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

Regnskap 2022

1101 Rehabilitering/påkostning	34 944 739
1120 Byggningsmessige anlegg	22 751 750
Sum	57 696 489

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2022	Årets resultat	31.12.2022
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	15 400	0	15 400
Annen egenkapital	-11 870 345	1 155 169	-10 715 176
Sum egenkapital 31.12.	-11 854 945	1 155 169	-10 699 776

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen.

Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	95217459223
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	3.89 %
Beregnet innfridd:	30.09.2057
Opprinnelig lånebeløp:	74 000 000
Lånesaldo 01.01:	71 237 375
Avdrag i perioden:	1 371 621
Lånesaldo 31.12:	69 865 754
Saldo 5 år frem i tid:	64 847 922

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	154	453 674	69 865 796

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
2265 Andre pantelån "IN-light"	69 865 754	71 237 375
2250 Borettsinnskudd	5 194 350	5 194 350
Sum	75 060 104	76 431 725

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
3817 Renhold	231 000	231 000
3841 Felles TV-anlegg	654 192	526 680
3846 Utleie av felleslokaler	4 500	1 100
3885 Diverse inntekter fri	24 750	121 879
Sum	914 442	880 659

Konto 3885: Subsidert for Vestbonøkkelen av Vestbo BBL og Unloc.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5000 Lønn ansatte	421 603	413 839
5013 Overtidsarbeid	10 603	10 757
5020 Feriepenger	51 865	50 952
5146 Trekkpliktig bilgodtgjørelse	485	0
5360 Honorarer	4 500	4 500
5252 Personforsikring skattepliktig	1 766	6 003
5290 Motkonto for gruppe52	-1 766	-6 003
5310 Styrehonorar	240 000	230 000
5400 Arbeidsgiveravgift	97 284	95 129
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	7 313	7 184
5421 Innberegning aga pensjon	10 998	9 572
5422 Motkonto Aga pensjon	-10 998	-9 572
5424 AFP	0	-4 082
5425 LO / NHO fellesordningen	0	-138
5426 OTP lagene	12 195	9 726
5900 Gaver til ansatte	0	858
5980 Sosiale kostnader vaktmester	0	203
5995 Andre sosiale kostnader	9 393	13 722
Sum	855 241	832 649

Det har vært ansatt vaktmester i 100% stilling i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5359 Refusjon bompenger	468	1 650
6361 Fellesvask	218 929	210 137
6380 Vedlikehold lokaler	2 470	389 836
6390 Andre driftskostnader	42 372	27 900
6391 Snømåking strøing	3 591	9 666
6392 Containerleie / tømning	24 720	11 160
6500 Verktøy og redskaper	71 101	17 569
6520 Kontorutstyr	200	2 414
6526 Kontorm/inventar/arb.maskiner som utgiftsføres	21 749	0
6551 Nøkler, låser o.l	112 691	13 596
6570 Arbeidsklær verneutstyr	16 979	2 337
6617 Alarmer og brannvern	9 579	7 529
6623 Gartnertjenester	51 459	0
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	36 806	34 710
6750 Vakthold	3 625	2 866
6800 Kontorrekvisita	2 094	3 047
6900 Telekommunikasjon	8 939	9 354
6940 Porto	0	134
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	632 644	575 098
7000 Drivstoff	15 061	1 708
7070 Driftskostnader bil traktor mm	773	0
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	3 551	3 440
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	1 984	0
7520 Sikringsfond	4 479	0
7710 Kostnader styrearbeid	73 663	37 188
7716 Kurs og reiseutgifter styret	29 433	35 280
7718 Fellesarrangement i brl	0	601
7720 Generalforsamling	401	0
7770 Betalingsgebyrer	359	595
7790 Andre kostnader	0	1 499
Sum	1 390 118	1 399 313

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6601 Vedlikehold	0	4 350
6602 Vedlikehold VVS	11 000	131 012
6603 Vedlikehold elektro	24 049	98 930
6605 Vedlikehold fellesanlegg	430 157	80 804
6607 Vedlikehold boder/garasjer	77 395	56 108
6612 Lekeplasser	14 036	9 858
6616 Barnehage	2 681	0
6618 Fri dugnadsutbetaling	11 875	9 500
6620 Reperasjon og vedlikehold av utstyr	438	1 832
6630 Egenandel forsikring	30 000	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	13 063
6641 Malerarbeid	2 674	0
6690 Vedlikehold og diverse	32 776	22 971
Sum	637 082	428 427

Andre opplysninger

AVREGNING FINANSINNEKTER/KOSTNADER	ALTANLÅN	2022
	3843 - Innbetalt	2 912 448,-
Over-/underskudd tidligere år:		882 968,-
SUM FINANSINNEKTER:		3 795 416,-
	2265 - Avdrag	1 371 621,-
	8195 - Renter	1 774 968,-
SUM BETALT AVDRAG/RENTER:		3 146 589,-
Over-/underskudd 2022:		-234 141,-
TOTALT over-/underskudd per 31.12.2022:		648 827,-

Resultat og balanse med noter for Minken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Minken Borettslag

Styreleder	Inger-Lise Oen Hellesund Sæle (sign.)	30.03.2023
Styremedlem	Svein A. Hetland (sign.)	10.03.2023
Styremedlem	Marie Gundersen (sign.)	11.03.2023
Styremedlem	Kim-Andre Bøe Valvik (sign.)	30.03.2023

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	30.03.2023
--	-------------------------	------------

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Minken Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Minken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er

høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Bergen, 20. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 85.164.xxx.xxx

2023-04-20 20:43:02 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Opsjonsavtale

Mellom

Eier av eiendommen gnr. 23 bnr. 203, Nebbestølen 33-87 i Bergen kommune («Eiendommen»),
Minken Borettslag («Hjemmelshaver») org.nr 953 155 818

og

Bono Bolig AS org.nr 923 807 489 eller selskap eid helt eller delvis av Bono Bolig AS, heretter benevnt «Opsjonshaver» eller «Kjøper»,

er det i dag inngått slik opsjonsavtale «Opsjonsavtalen»:

1. Opsjon til kjøp og kjøpesum

Opsjonshaver gis ved denne avtale en eksklusiv rett, men ingen plikt, til å erverve deler av Eiendommen gnr. 23 bnr. 203 som anvist i vedlagt kartutklipp. Denne delen tilsvarer ca. 950 m² og er lokalisert i Eiendommens sørlige del og grenser mot Nebbestølen 93, se vedlagt kartutklipp. Vilklårene kommer frem av avtalen og med varighet og frister som angitt.

Eiendommen skal overtas uten heftelser av noen art (pengeheftelser, pant mm.)

Som vederlag for rettighetene etter denne avtalen betaler Opsjonshaver straks kr. 100.000, - i signeringsvederlag til selger.

Avtalt kjøpesum for Eiendommen er NOK 3 000 000. Kjøpesummen justeres i tråd med KPI med utgangspunkt i signeringstidspunkt, KPI er estimert til 2,5% pr. år.

Betalingsplan for Eiendommen er som følger:

NOK 100 000 ved avtaleinngåelse (Signeringsvederlaget)

NOK 25 000, - i årlig (Opsjonspremie)

NOK 2 900 000 ved godkjent reguleringsplan for eiendommen og overtakelse.

I tillegg til kjøpesummen skal Opsjonshaver betale de omkostninger forbundet ved salget, som dokumentavgift, tinglysingsgebyr m.v.

2. Opsjonsperioden

Opsjonshaver må gjøre gjeldende sin rett til kjøp i perioden mellom signering og 90 dager fra regulering av eiendommen er endelig vedtatt (Opsjonsperioden.)

Med «endelig godkjent» menes at klagefristen på vedtaket må være utløpt uten at det har innkommet klager eller, dersom vedtaket påklages, at klagebehandlingen er avsluttet og vedtaket ikke lenger kan angripes ved ytterligere klager.

Dog vil perioden avsluttes senest innen 01.07.2028, dersom Opsjonshaver innen denne frist ikke har innlevert planmaterieil til 2.gangsbehandling.

3. Utøvelse av opsjon, overtakelse og oppgjør

Retten til å kjøpe Eiendommen gjøres gjeldende ved skriftlig melding til Grunneier. Overtakelse skal finne sted innen 90 dager fra opsjon gjøres gjeldende.

Oppgjøret skal gjennomføres gjennom statsautorisert eiendomsmegler/advokat, slik:

- Grunneieren leverer tinglysningskart skjøte til eiendomsmegleren den avtalte oppgjørsdagen
- Opsjonshaver skal besørge at Kjøpesummen innbetales på oppgjørsansvarliges klientkonto på oppgjørsdagen.
- Oppgjørsansvarlig sørger for å innfri eventuelle heftelser på Eiendommen
- Oppgjørsansvarlig utbetaler Kjøpesummen, eventuelt etter fradrag for innfridde heftelser, til grunneieren.
- Oppgjørsansvarlig sender skjøtet til tinglysning.

Grunneier gir herved megler eller advokat som utpekes ugjenkallelig fullmakt til å slette pengeheftelser i Eiendommen med innbetalt kjøpesum.

4. Rettigheter for Opsjonshaver i Eiendommen i avtaleperioden

Opsjonshaver har, selv eller ved bruk av andre, rett til å undersøke Eiendommen i Opsjonsperioden. Opsjonshaver har blant annet rett til å måle opp Eiendommens areal, undersøke Eiendommens grenser, undersøke grunnforholdene på Eiendommen, undersøke ledningsnett på Eiendommen mv.

Grunneier skal utstede en fullmakt til Opsjonshaver som gir Opsjonshaver selv eller via andre nødvendig rett til å forestå all kontakt med offentlige myndigheter, samt søke om regulering, rammetillatelse/igangsettingstillatelse mv. Fullmakten er vedlagt avtalen som vedlegg 2.

Dersom lovregler krever at Grunneieren (innehaveren av grunnbokshjemmelen) signerer på en søknad e.l. knyttet til eiendomsutviklingen, skal Grunneieren straks signere det dokumentet som blir fremlagt.

5. Annet

Partene bærer selv risikoen for sine skattemessige forutsetninger for nærværende avtale.

6. Vernetting

Eiendommens rettskrets vedtas som vernetting.

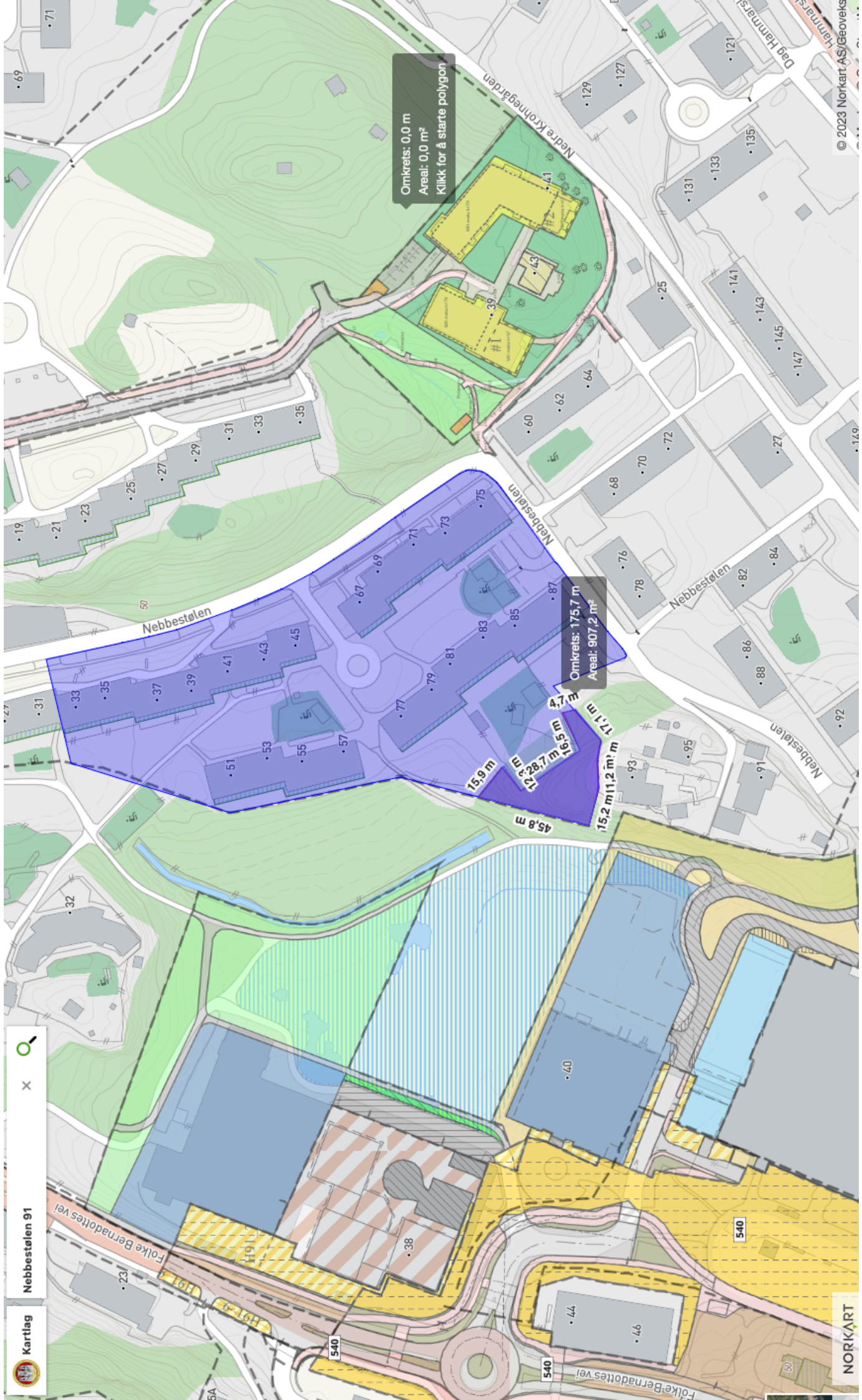
Avtale i 2 - to - eksemplarer, ett til hver av partene.

Bergen, _____. (måned) 2023

Avtalen signeres i 2 – to - likelydende eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

For Bono Bolig AS
Joakim Bakke

For Minken Borettslag



Omkrets: 0,0 m
Areal: 0,0 m²
Klikk for å starte polygon

Omkrets: 175,7 m
Areal: 907,2 m²

15,9 m
12,2 m
16,5 m
28,7 m
17,1 m
15,2 m
11,2 m
45,8 m

540

540

540

Folke Bernadottes vei

Folke Bernadottes vei

Nebbestølen

Nebbestølen

Nebbestølen

Nebbestølen

Nedre Krohnegården

Dag Hammarskjöld

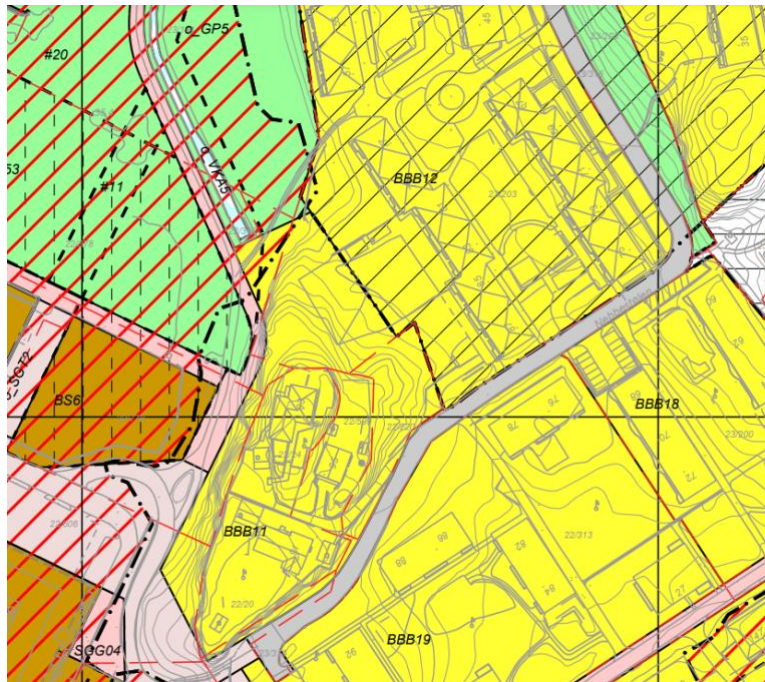
Hammarskjöld

Til Minken Borettslag,

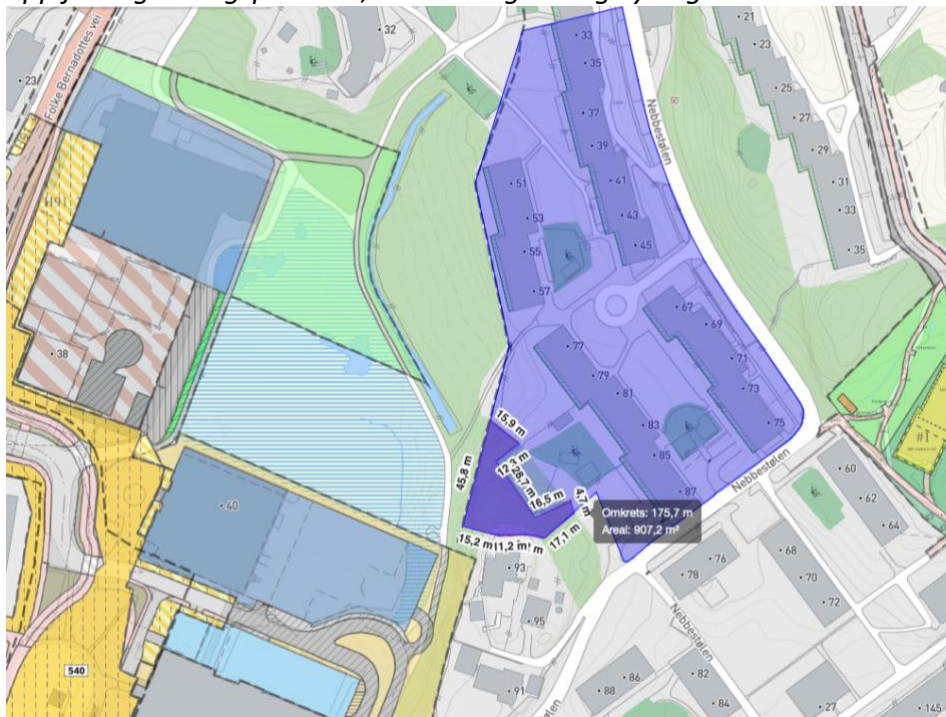
BoNo Bolig har tatt kontakt med styret i Minken Borettslag i forbindelse med at vi er i gang med å regulere på naboeiendommene Nebbestølen 91, 93, 95.

I forslag til områderegulering for Fyllingsdalen sentrale deler (i sluttbehandling i disse dager) inngår Nebbestølen 91, 93 og 95 i regulert område BBB11 som forutsettes regulert som ett område. I tillegg til Nebbestølen 91, 93 og 95 inngår også deler av eiendommen tilhørende Minken borettslag i felt BBB11, se kartutklipp 1 under. Resterende del av Minken borettslags eiendom er vist som regulert område BBB12.

På bakgrunn av dette har vi i dialog med borettslagets styre ytret interesse for å kjøpe en liten del av deres eiendom som utgjør ca. 950 m², ligger helt sør og grenser mot Nebbestølen 93, og som er vist som del av BBB11 i foreslått plankart for områderegulering Fyllingsdalen Sentrale Deler. Se kartutsnitt 2.



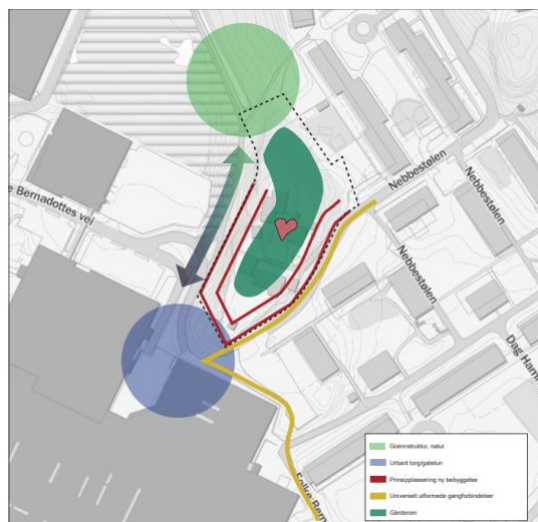
Kartutsnitt 1. Utklipp fra reguleringsplankart, områderegulering Fyllingsdalen sentrale deler.



Kartutsnitt 2. Aktuelt areal av Minkens eiendom.

Områdeplanen for Fyllingsdalen sentrale deler vil være en overordnet reguleringsplan som Bono Boligs reguleringsarbeid må forholde seg til. Områdeplanen skal legge til rette for en bymessig utvikling og fortetting av Fyllingsdalen, med Oasen og tiliggende byrom som bydelssentrum. Byrom skal rustes opp, områdene skal bli mer fotgjenger- og sykkelvennlige, og det skal tilrettelegges for boligfortetting der det er mulig. Bonos reguleringsarbeid skal bygge videre på premisene fra områdereguleringen, og forholder seg til angitt formålsgrensen for området BBB11 som områdeavgrensning.

BoNo Bolig har nå sendt inn et planinitiativ til Plan og bygningsmyndighetene, hvor området BBB11 foreslås regulert til boligbebyggelse/leilighetsbygg, med innslag av næring i nederste etasjer mot Oasen og med vekt på å bevare mye av grønnstrukturen i nord mellom nytt boligfelt og Minken borettslag. En kopi av dette planinitiativet ligger vedlagt dette skrevet, det er også offentlig tilgjengelig på Bergen Kommune sine sider.



Kartutsnitt 3. Formålsområde Bergen Kommune KPA

Utklipp 4: Skisse over tenkt hovedgrep for ny bebyggelse.

Oppsummert ønsker BoNo Bolig å kjøpe en mindre del av Minken Borettslag sin eiendom.

Vedlagt ligger et eget forslag til en Opsjonsavtale som kan oppsummeres slik:

Totalt Kr. 3.000.000,- Hvorav 100.000,- betales ved inngåelse av avtalen. Det betales en opsjonspremie på Kr. 25.000,- pr. år så lenge avtalen er gjeldende. Avtalens initielle varighet er på 5 år.

Vi håper dette er av interesse og ser frem til å høre fra dere.

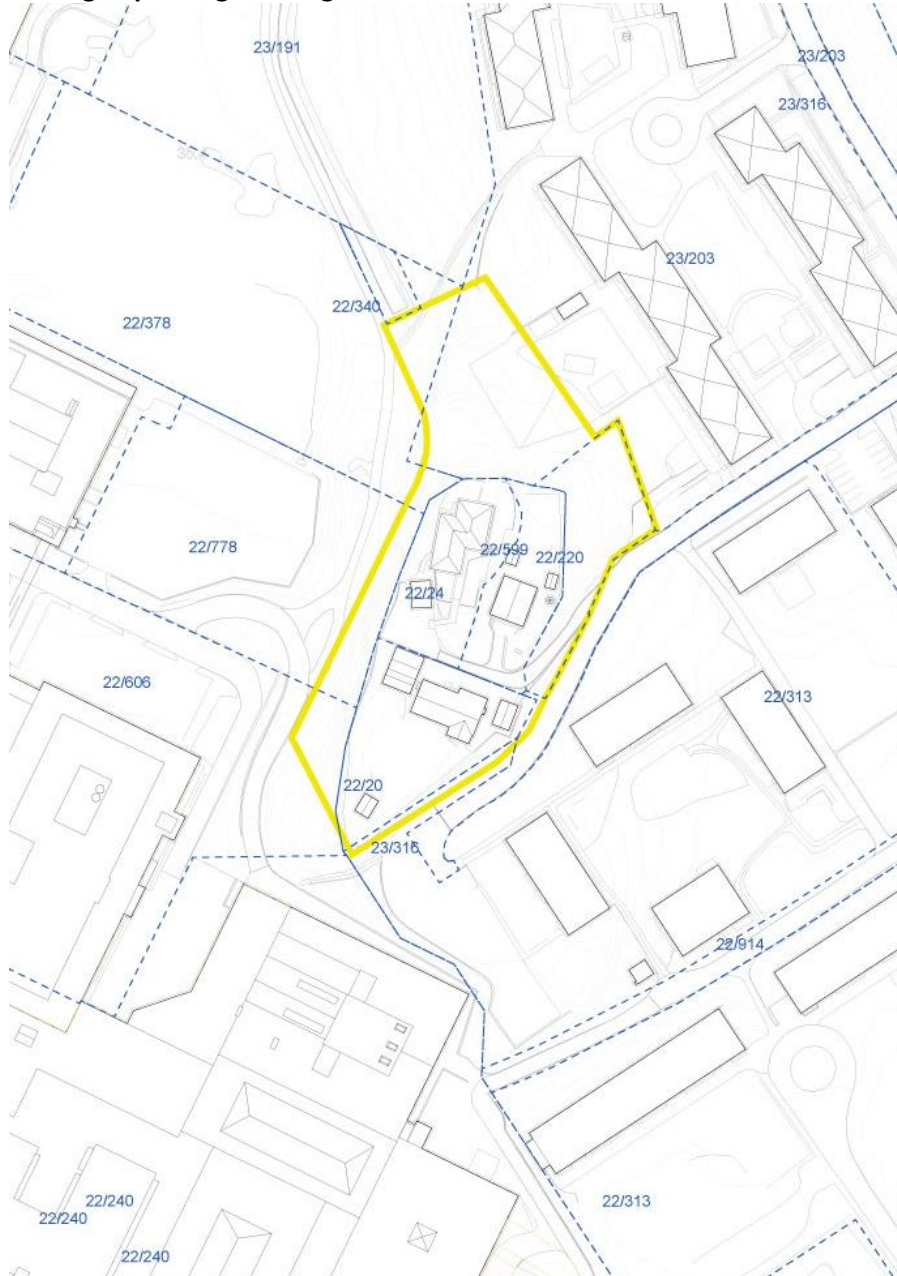
Mvh
Eirik Z. Teigland
for
BoNo Bolig AS
Tlf: 98864593
et@bonobolig.no

Planinitiativ

Forslag til plannavn	Nebbestølen
Bydel, gnr./bnr.	Fyllingsdalen 22/20, 22/24, 22/599, 22/220 samt deler av 22/378, 22/778, 22/606 og 23/203

Planområdet – dagens situasjon

Forslag til planavgrensning



Vi foreslår en planavgrensning som tilsvarer avgrensningen til felt BBB11 i forslag til områderegulering for Fyllingsdalens sentrale deler.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Oasen senter, sentralt i Fyllingsdalen. Planområdet består av en skogkledd kolle med tre bolighus på toppen. Kollen har bratte skråninger/skjæringer mot øst, sør og vest, mens det er en noe slakere helling mot nord.

Planområdet ligger i overgangen mellom Fyllingsdalen sentrum og boligområdene rundt. Sentrum er preget av Oasen kjøpesenter og andre større næringsbygg. Her er det også et kollektivknutepunkt med både bussterminal og bybanestopp. Boligområdene rundt er i stor grad preget av blokkbebyggelse på 4-5 etasjer med store, åpne grøntområder mellom blokkene. På kollene og i åssidene i Fyllingsdalen er det småhusbebyggelse. Like nord for planområdet ligger det et grøntdrag med turvei og en liten elv. Dette grøntdraget henger sammen med Lynghaugparken, som er et viktig friområde i Fyllingsdalen.

Se ellers vedlagt stedsanalyse.

Eksisterende kartlegginger av området

Det er gjort flere kartlegginger og undersøkelser av området i forbindelse med arbeidet med områdereguleringen for Fyllingsdalen, for eksempel kulturminnegrunnlag, flomkartlegging og kartlegging av eksisterende vann- og avløpssystemer. Kartleggingene gir grunnlag for å vurdere hva som må undersøkes nærmere i vårt planarbeid og hva som er tilstrekkelig avklart på overordnet nivå.

Overordnede planer og retningslinjer

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel har som visjon at Bergen skal være en aktiv og attraktiv by. Blant satsingene i samfunnsdelen er det særlig disse som er relevante for utvikling av Nebbestølen:

- **Gåbyen:** Det skal være enkelt og attraktivt å velge gange som framkomstmiddel, og dette skal oppnås gjennom bl.a. utvikling av gangnettet, utforming av bygninger, plassering av utbygging og tjenestetilbud og utvikling av blågrønn struktur.
- **Fremtidsrettet:** Bergen skal ha en bærekraftig vekst og byfortetting som ivaretar klima- og miljøhensyn.
- **Grønn:** Bergen skal satse på moderne miljøvennlig arkitektur og fornybar energi, og smart, grønn mobilitet.
- **Engasjert:** Det skal legges til rette for sosiale møteplasser.
- **Kompakt:** Bergen skal videreutvikle en kompakt bystruktur med et nettverk av senterområder, som skal utvikles som gåbyer med høy tetthet og kvalitet. Transportsystemer og arealdisponeringer skal bidra til at det blir nullvekst i personbiltrafikken.
- **Mangfold:** Bergen skal tilby gode levekår for alle, og tilby gode boliger i varierte bomiljø.
- **Trygg:** Alle skal ha tilgang til trygge oppvekstmiljø og kunne ferdes trygt.
- **Særpreget:** Bergen skal ta vare på og videreutvikle byens historiske særpreg, og styrke bydelene som særegne steder og fullverdige samfunn.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel (KPA2018) er deler av planområdet avsatt til sentrumskerne (S6), mens mesteparten av planområdet er byfortettingsområde. I nordvest er deler av planområdet avsatt til grønnstruktur.



Kommuneplanens § 26.1.5 fastsetter at grensene mellom sonene kan justeres gjennom reguleringsplan. Vi ønsker å drøfte mulighetene for å justere grensene med kommunen, ettersom vilkårene for å justere grensene er oppfylt for mesteparten av det som i dag er avsatt som byfortettingssone.

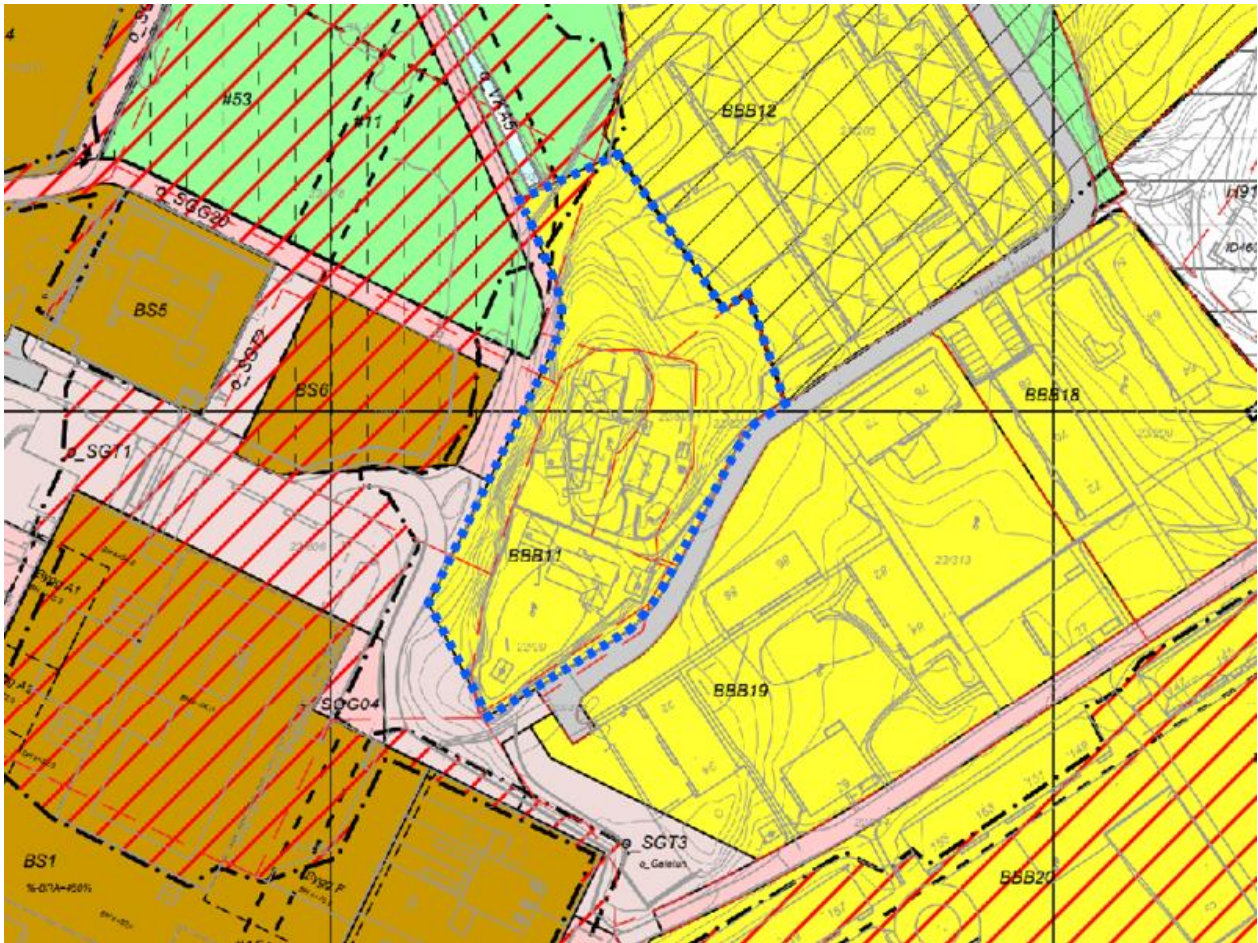
Både sentrumssonen og byfortettingssonen har føringer om at områdene skal utvikles med høy tetthet og kvalitet, basert på stedets særpreg. For sentrumskjerner gjelder blant annet at de skal utvikles etter bymessige prinsipper, med mangfold i funksjoner og sammenhengende byromsstruktur. Det skal være publikumsrettet virksomhet mot sentrale gater og byrom, og aktive fasader på gateplan. I byfortettingssonene skal det i større grad være boligutvikling med innslag av handel, tjenesteyting og kultur. Det skal være variasjon i type og størrelse av boliger.

For øvrig har kommuneplanen bestemmelser om blant annet arkitektur og byform, boligkvalitet, uteoppholdsareal, universell utforming, parkering og flere andre tema som vil være førende for vårt planarbeid.

Forslag til områderegulering for de sentrale deler av Fyllingsdalen

Bergen kommune utarbeider en områderegulering for de sentrale deler av Fyllingsdalen. Planforslaget var på offentlig ettersyn 26.02.-26.04.2022. Vestland fylkeskommune varslet innsigelse til planforslaget, noe som gjorde at kommunen endret deler av planforslaget og la det ut på begrenset høring i perioden 22.12.2022-30.01.2023. Selv om områdeplanen ikke er vedtatt ennå gir den føringer for dette planarbeidet, ettersom den sier noe om kommunens forventninger til arealbruken i området.

Formålet med områdereguleringen er å legge til rette for en bymessig utvikling og fortetting av Fyllingsdalen, med Oasen og tilleggende byrom som bydelssentrum. Byrom skal rustes opp, områdene skal bli mer fotgjenger- og sykkelvennlige, og det skal tilrettelegges for boligfortetting der det er mulig. I planforslaget er Nebbestølen avsatt som boligbebyggelse – blokkbebyggelse (felt BBB11):



Utkast til områderegulering for Fyllingsdalens sentrale deler, plankart fra begrenset høring i januar 2023.

Forslaget til områdeplan har bestemmelser om blant annet utearealer, parkering og boligkvalitet som vil være førende for vårt planarbeid. Planens § 4.1.5 om blokkbebyggelse gjelder i hovedsak fortetting i eksisterende blokkområder, og har derfor i liten grad føringer for felt BBB11.

Planinitiativet

Arealformål

Hovedformålet i planforslaget kommer til å være bebyggelse og anlegg – boligformål. Vi foreslår også å etablere noen næringsvirksomheter for å støtte opp om byliv i området, men uten å konkurrere med næringsvirksomheten i Oasen. Aktuelle arealformål, i tillegg til bolig, er forretning, bevertning, kultur og offentlig eller privat tjenesteyting.

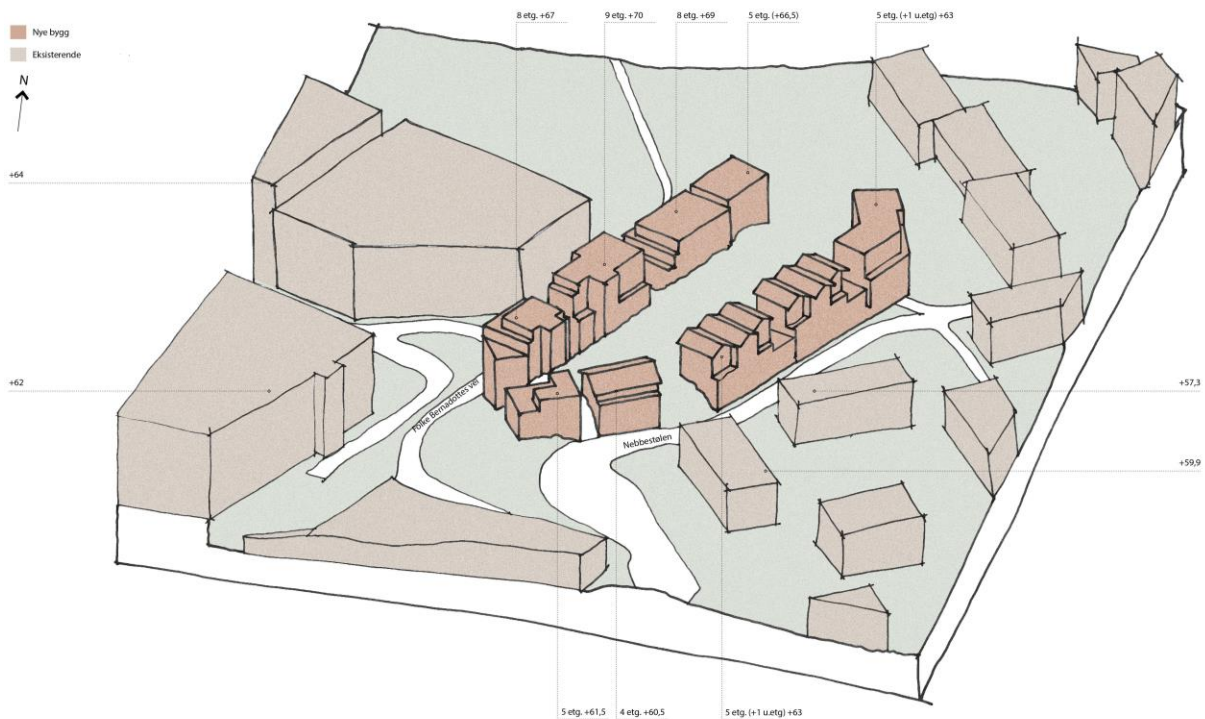
Riving av eksisterende bebyggelse

Det er tre bolighus med tilhørende garasjer innenfor planområdet. Disse forutsettes revet. Husene er bygget på 1970- og 80-tallet og har ingen spesiell kulturminneverdi. Vi vil vurdere bygningenes gjenbruksplan i det videre arbeidet, for eksempel muligheter for å gjenbruke kledning.

Planlagt bebyggelse

Vi foreslår å etablere et oppbrutt bykvartal som legges som en krans rundt kollen. På denne måten vil bygningene både henvende seg ut mot omkringliggende gater, turvei og torg, men også ut mot gårdsrommet som blir liggende på toppen av kollen. Gårdsrommet vil bli tydelig avgrenset av bygningene og terrengforskjellene, samtidig som det åpner seg opp mot nord og kan nå utenfra via gangforbindelser mellom bygningene.

Det ble avholdt veiledningsmøte med Bergen kommune 1. september 2022, hvor kommunen ga tilbakemelding om at bebyggelsen ikke kan ligge isolert for seg selv på toppen av kollen, men må tilpasse seg de ulike sidene av planområdet for å fungere som en overgangssone mellom Oasen og borettslagene rundt. Det foreslåtte plangrepet ivaretar denne tilbakemeldingen.

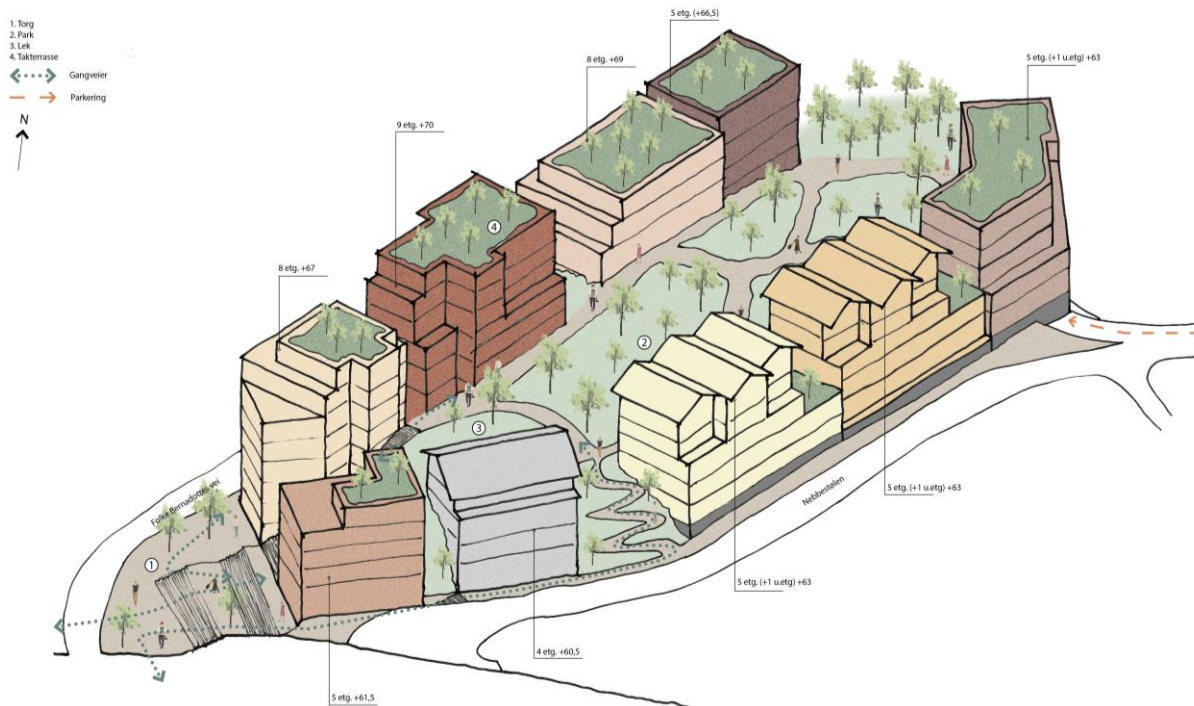


Illustrasjonen viser det foreslåtte hovedgrepet sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse på Oasen og boligblokkene rundt. Skissen viser også et mulig utbyggingsfelt på tomten rett vest for planområdet.



Foreløpig plan som viser planinitiativets hovedgrep.

Vi foreslår en oppbrutt kvartalsstruktur for å legge til rette for en bymessig utvikling av tomta, som samtidig svarer godt til Fyllingsdalens åpne blokkstruktur. Vi mener at dette grepet gir en både stedstilpasset og urban utvikling av overgangen mellom sentrum og boligområdene i Fyllingsdalen, i tråd med føringene i kommuneplanen og forslag til områderegulering for Fyllingsdalens sentrale deler.



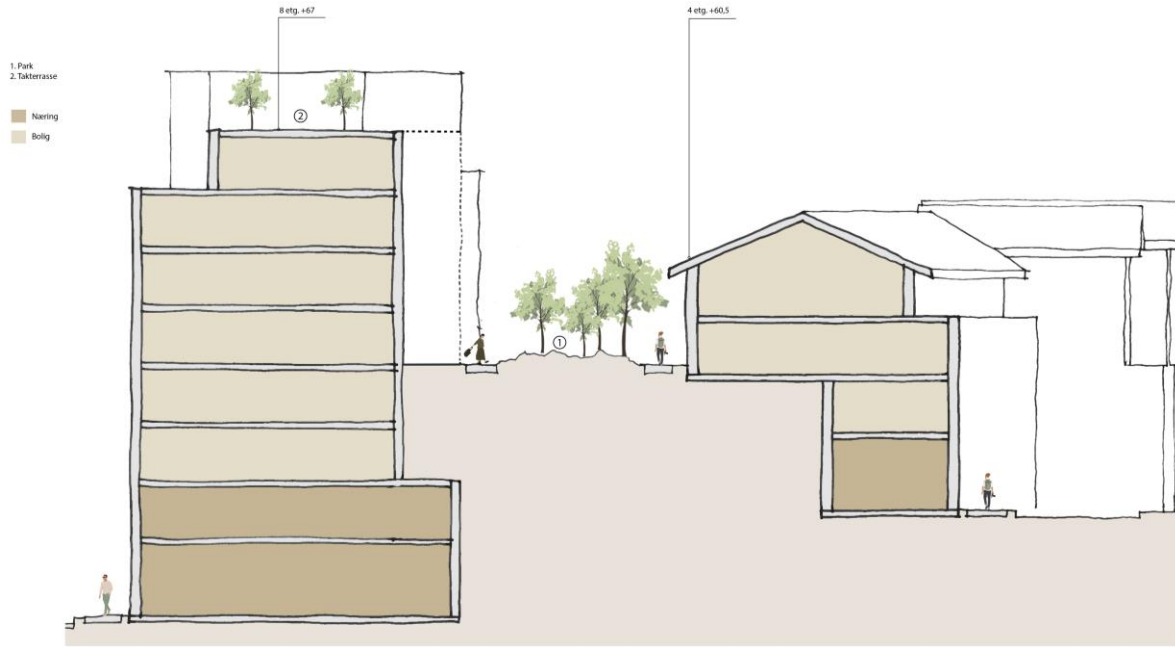
Illustrasjonen viser nærmere hvordan prosjektet er tenkt utformet med gangforbindelser, utearealer i gårdsrom, på tak og i skogsområdet i nord, og hvordan bygningene kan få ulike karakter for å bryte opp strukturen og gi ulike kvaliteter til nærområdet.

Den oppbrutte kvartalsstrukturen bevarer også noe av kontakten mellom omgivelsene og planområdets terrengformasjon. Kollen er en lokalt karakteristisk terrengformasjon, med berg som ligger synlig i dagen. Med det foreslåtte grepet vil man fremdeles oppleve noe av kollen fra gateplan, noe som viderefører noe av områdets egenart. Den oppbrutte strukturen gir også siktlinjer fra gårdsrommet ut til omkringliggende fjell og åssider. I tillegg sikrer åpningene i strukturen at leilighetene som planlegges får sol og dagslys fra flere sider. Vi har lagt inn en ekstra bred åpning på vestsiden av kollen for å ta hensyn til framtidig bebyggelse vest for planområdet, med tanke på sol, dagslys og utsyn for vår bebyggelse.

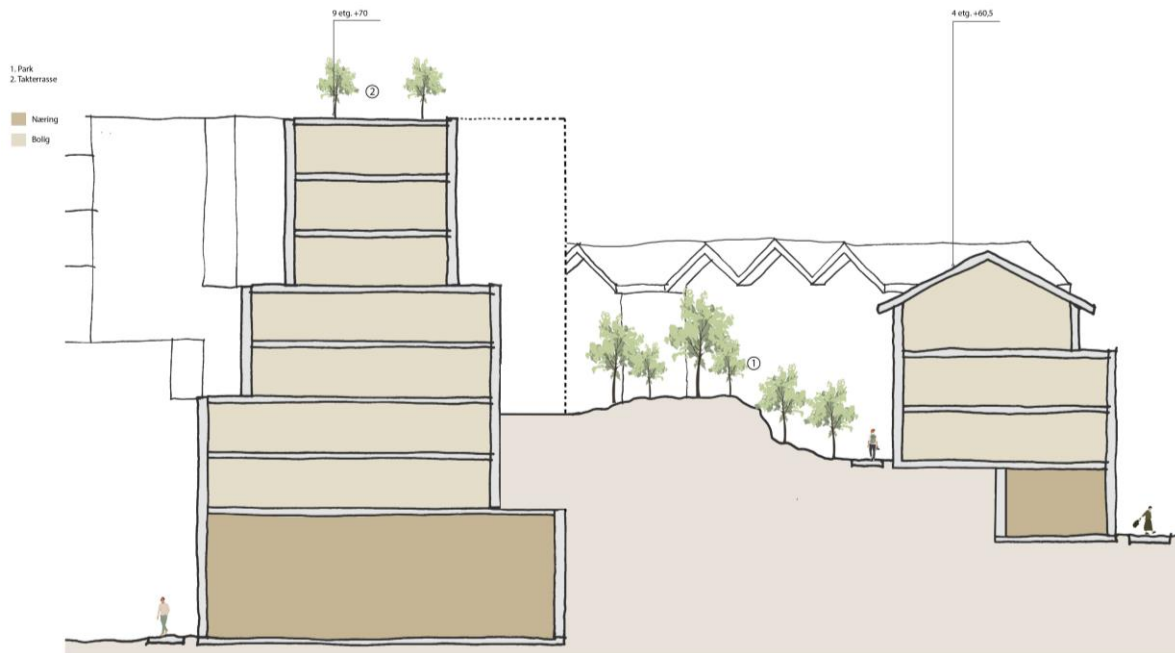
Utbyggingsvolum og byggehøyder

Bebyggelsen foreslås med byggehøyder på 5 til 9 etasjer sett fra gateplan, og 3 til 5 etasjer sett fra gårdsrommet. Nedenfor har vi tre snitt som viser foreslåtte byggehøyder på tre punkter, og hvordan bygningene foreslås lagt i terrenget. Se plasseringen av de ulike snittene på illustrasjonen på s. 6.

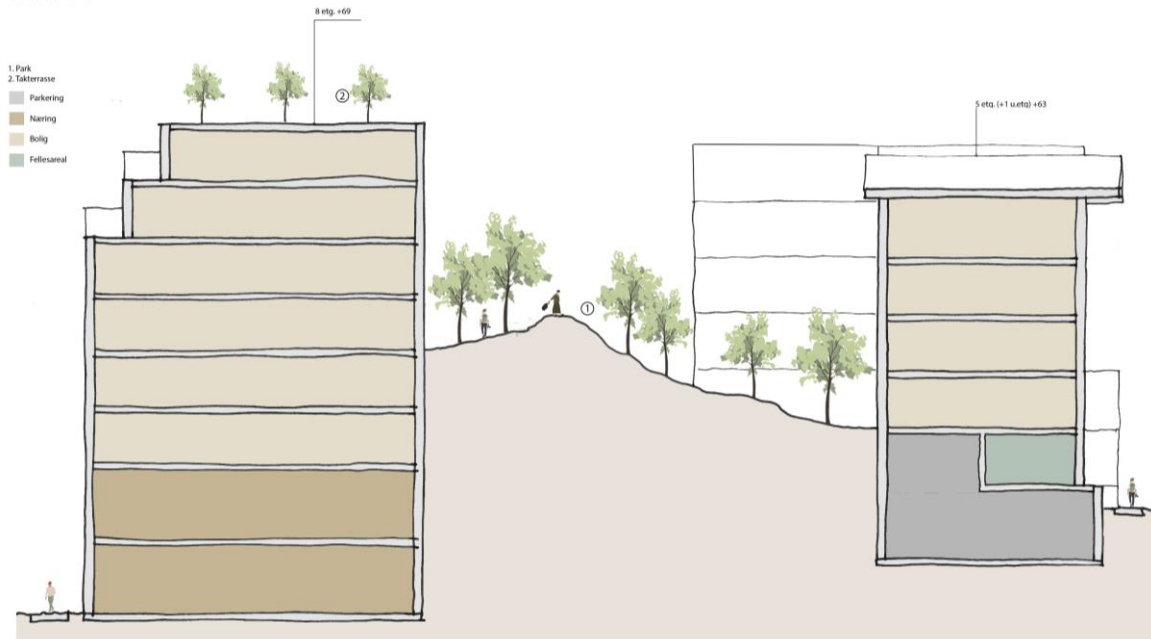
Snitt AA:



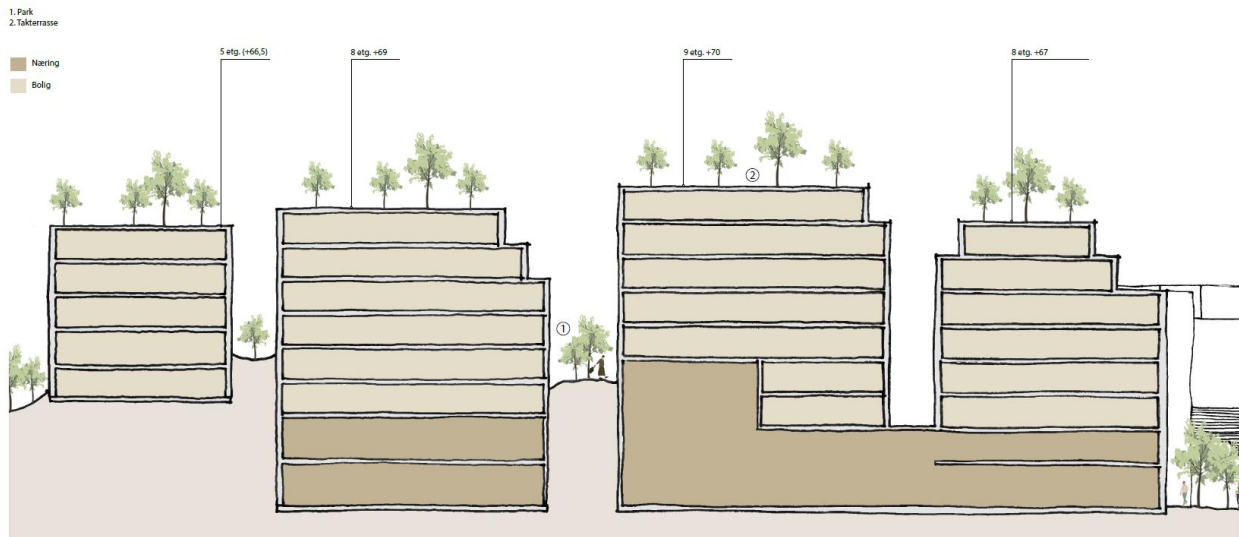
Snitt BB:



Snitt CC:



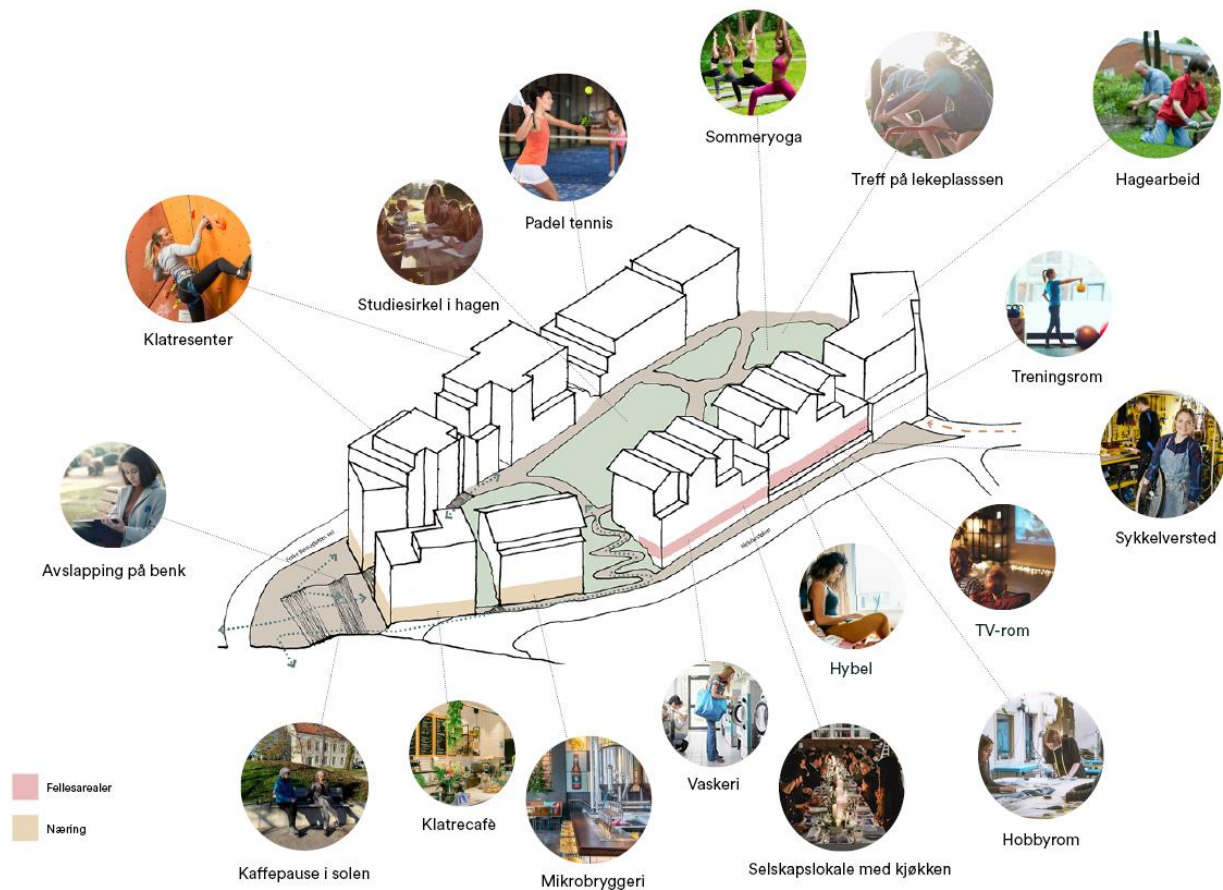
Snitt DD:



I planinitiativet er det vist bebyggelse på 10 485 m² bruksareal (BRA), hvorav 10 017 m² BRA er boligformål. Resten av arealet er tenkt som næringsareal og bylivsfunksjoner, og ligger plassert på bakkeplan ut mot omkringliggende torg og gater. Vi ønsker å etablere virksomheter som kan supplere

tilbudet i Fyllingsdalen i stedet for å konkurrere med næringsvirksomhetene på Oasen. Vi ser særlig at det kan være aktuelt å etablere ulike aktivitetstilbud – for eksempel et klatresenter som utnytter de naturlige terrengforskjellene i planområdet, med både innendørs og utendørs klatrevegger.

Vi ønsker i tillegg å tilrettelegge for innendørs fellesareal for boligene. Dette kan være for eksempel treningsrom, verkstedrom, fellesvaskeri, gjestehybel, badstu og hobbyrom. Vi ønsker også at noen av disse fellesarealene skal være åpne for borettslagene rundt, slik at naboer for eksempel skal kunne leie selskapslokaler i planområdet når de har behov for det. Vi har foreløpig ikke fastsatt størrelse og plassering på slike fellesarealer. Det kan være aktuelt å legge det i noen av lokalene som i planinitiativet er vist som næringsareal. Slikt fellesareal vil inngå i boligformålet, og vil sikres med minimumsstørrelse i reguleringsbestemmelsene.



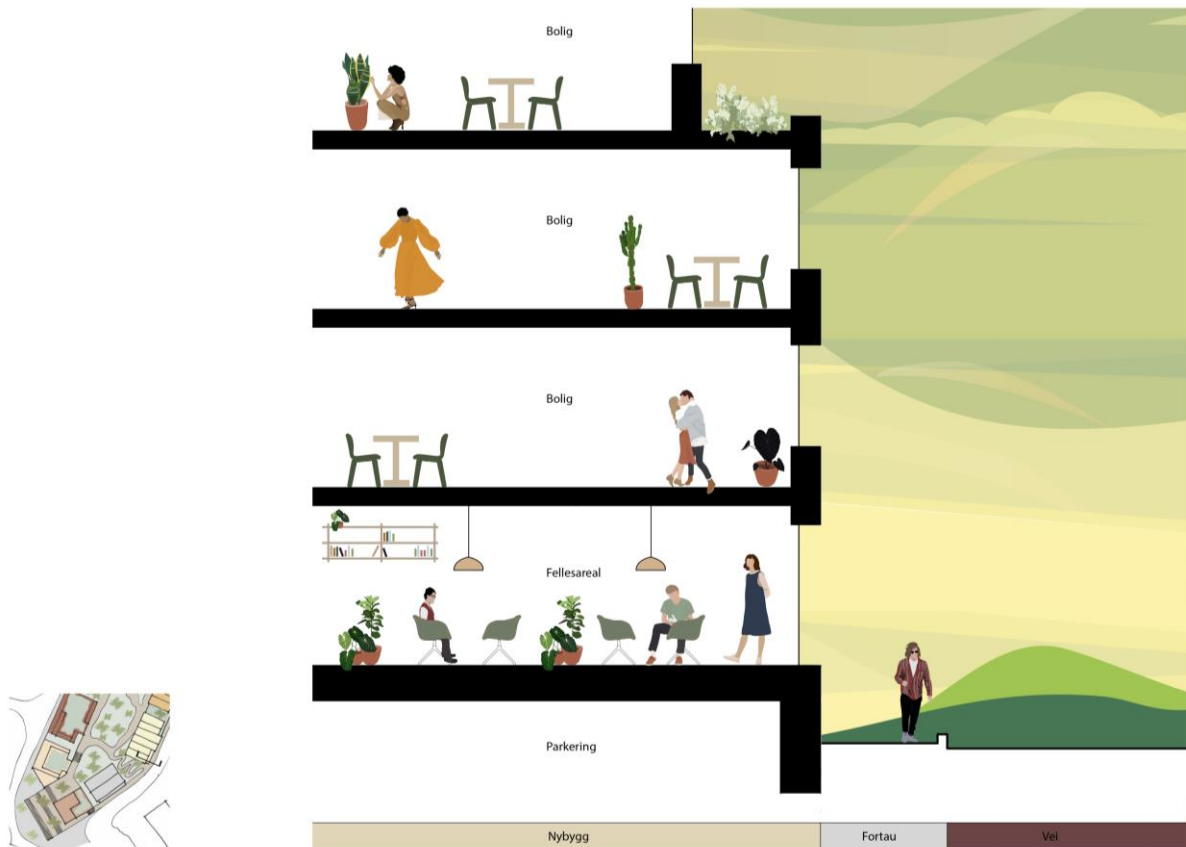
Eksempel på programmering av nærings-, aktivitets- og fellesaerale ute og inne for å gi møteplasser både for boligene og nabolaget.

Vi har utarbeidet tre prinsippnitt som viser hvordan kantsonen kan utformes og hvordan ulike funksjoner kan plasseres i bebyggelsen:

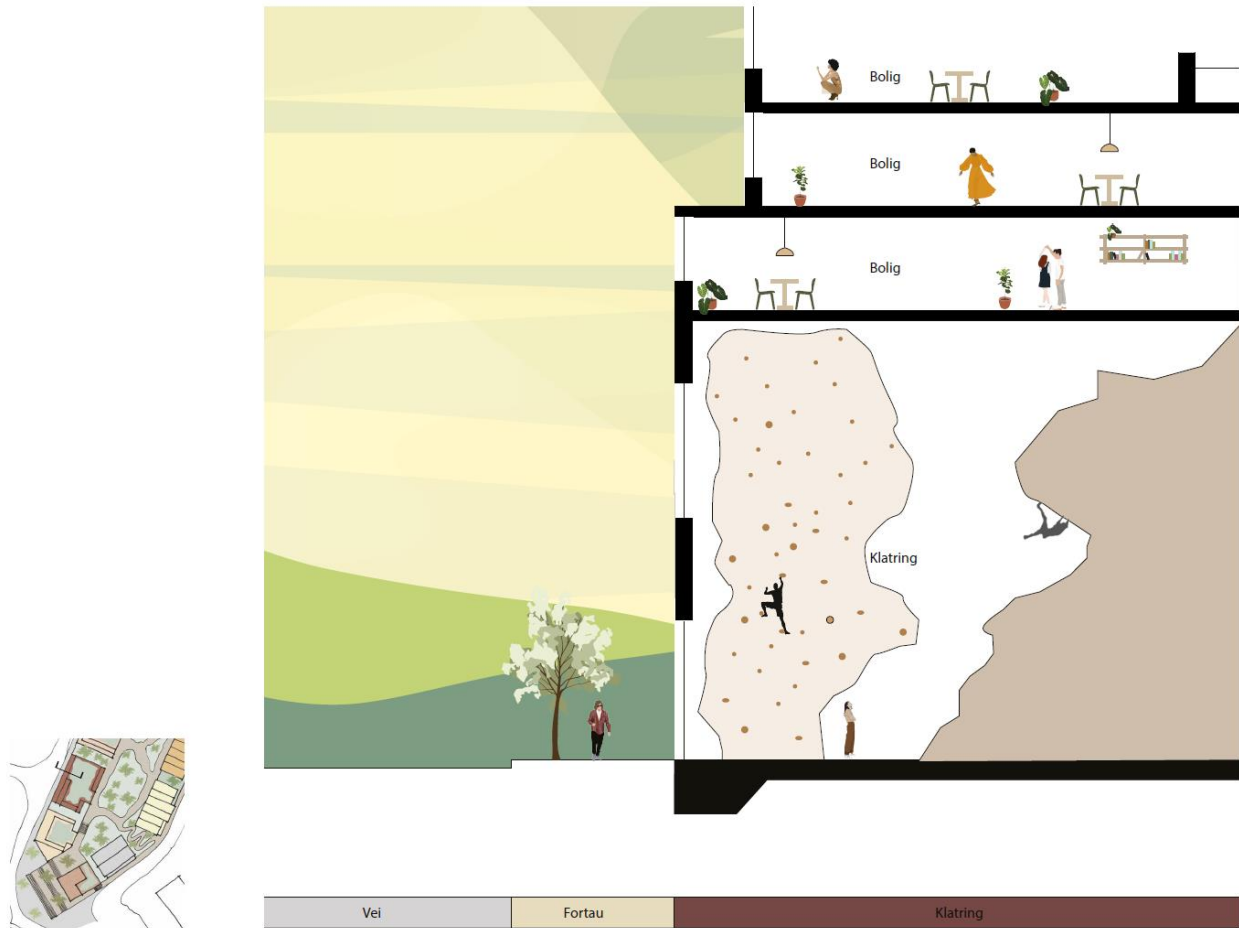
Snitt EE, ut mot nytt torg mellom planområdet og Oasen:



Snitt FF, ut mot Nebbestølen:



Snitt GG, ut mot turvei på vestsiden av planområdet:



Funksjonell og miljømessig kvalitet

Stedsutvikling

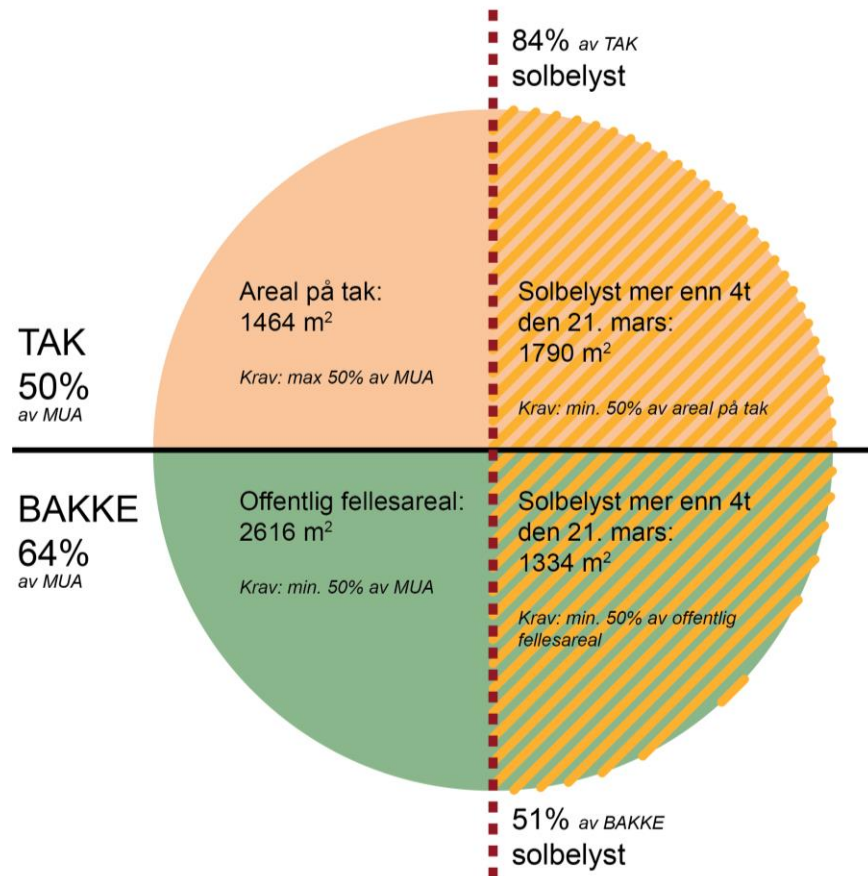
Stedsanalysen peker på flere utfordringer i nærheten av tomte, særlig manglende eller lite tilgjengelige gangforbindelser og et lite definert og lite attraktivt byrom på nordsiden av Oasen. Disse utfordringene skal i hovedsak løses gjennom områdereguleringen for Fyllingsdalens sentrale deler, men vi tar også tak i disse utfordringene i vårt planinitiativ. Vi ønsker å bidra positivt til målsettingene og tiltakene som planlegges i områdeplanen, sånn at vår reguleringsplan, områdeplanen og planen for Oasen til sammen løfter området og gir en god stedsutvikling.

For å bidra positivt til utviklingen av byrommet på nordsiden av Oasen, foreslår vi å etablere næring og bylivsfunksjoner sør i planområdet. Disse skal ligge i bygningenes første etasje, og henvende seg direkte ut til det planlagte torget. Sammen med inngangspartier til boligene vil dette skape mer liv og røre på nordsiden av kjøpesenteret enn i dagens situasjon. Det bidrar til en trygg og hyggelig møteplass som inviterer til aktivitet og opphold for alle.

For å bidra positivt til å forbedre gangforbindelsene i området foreslår vi i hovedsak to grep: For det første å regulere inn fortau med gatebelysning i den delen av Nebbestølen som ligger langs vårt planområde. For det andre å sørge for mer sosial kontroll og aktivisering av gangforbindelsene i Nebbestølen og turveien på vestsiden av planområdet, gjennom inngangspartier, fellesarealer og leiligheter som ligger henvendt mot gangforbindelsene.

Uteoppholdsarealer

Blokkbebyggelsen er plassert i en kvartalsstruktur med gårdsrom i midten, som blant annet vil bestå av stier, lekearealer og beplantning. For å nå kommuneplanens krav om uteoppholdsareal vil det også etableres takhager for beboerne.



Oversikt over hvordan krav til uteoppholdsareal (MUA) er løst i planinitiativet. Kravet til MUA ut fra antall boenheter i prosjektet (128 stk) er 4080 m².

På vestsiden er bygningene plassert med to meters avstand til plangrensen for å tilrettelegge for plass til utkragede balkonger. På østsiden er bygningene plassert tett på plangrensen for å kunne ha mulighet for inntrukne balkonger. Gårdsrommet vil ha gode solforhold, og innfri kravene til sol på vårjevndøgn.

Det strebes etter å beholde naturlig terreng og koller så langt det er mulig i gårdsrommet, men dette byr på utfordringer for krav om uteoppholdsareal. Derfor vil trolig deler av gårdsrommet hvor helningen er større enn 1:3 foreslås å programmeres med sklier og andre lekemuligheter for barn, eller som trappeamfi med sittemuligheter. Dette arealet kan da regnes med i MUA-regnestykket. Vi vil arbeide videre med utforming og programmering av utearealene i det videre planarbeidet.

Det foreslås også å bevare skogsarealene lengst nord i planområdet, som trolig vil bli et særlig attraktivt lekeområde for barn.

Bokvalitet

Plangrepet tilrettelegger for god bokvalitet. Boligene vil tilbys gode og varierte felles og private utearealer, i tillegg til innendørs fellesarealer. Planområdet ligger nært kollektivtransport,

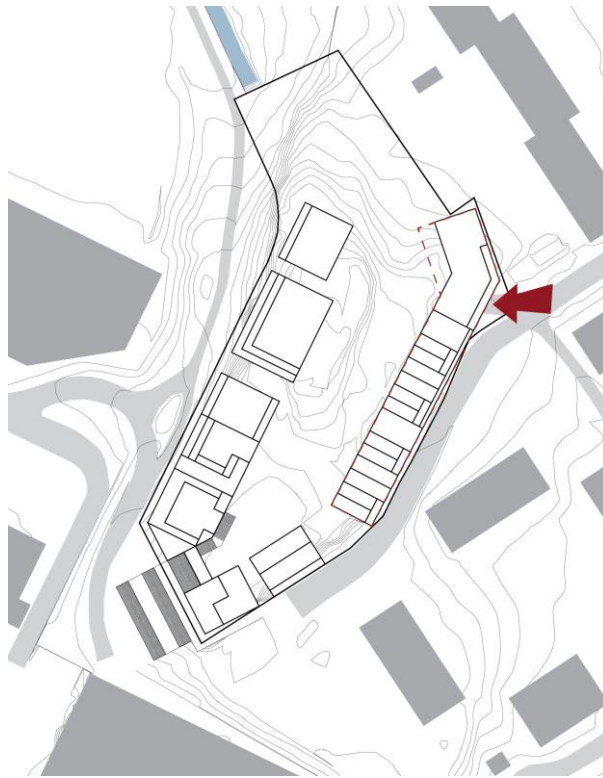
sentrumstilbud, skoler og barnehager, men har også nærhet til offentlige grøntområder. Internt i planområdet foreslås det nærings- og bylivsfunksjoner som vil bidra positivt til boligenes aktivitets- og tjenestetilbud i nabolaget. Planområdet er lite støyutsatt, og boligene vil derfor kunne få gode støyforhold uten mange avbøtende tiltak.

I det videre planarbeidet skal vi se nærmere på boligenes planløsninger. Bebyggelsen er orientert og plassert slik at boligene får gode sol- og dagslysforhold. I de nederste etasjene, som ligger med den ene siden av bygget inntil kollen, vil det bli særlig viktig å jobbe med planløsningene. Her vil vi se nærmere på hvordan vi kan oppnå god bokvalitet, for eksempel ved å sikre hjørneleiligheter med direkte utgang til terreng, smale og avlange leiligheter med mye fasade, ekstra innvendig takhøyde eller leiligheter over to etasjer.

Adkomst, parkering og renovasjonshåndtering

Planområdet vil ha kjørbare adkomst via Nebbestølen. Det kan bli aktuelt å løse varelevering til næringslokalene fra gatetunet som foreslås i områdereguleringen, det vil si sør/vest for planområdet.

Parkering for bil foreslås lagt i parkeringskjeller under bebyggelsen nordøst i planområdet. Parkeringskjelleren vil ha avkjørsel i nordøst.



Avkjørsel vist med rød pil, foreløpig utstrekning av p-kjeller vist med rød stiplet strek.

Parkering for sykkel vil legges flere steder i planområdet. Vi vil etterstrebe at sykkelparkeringen bidrar til å gjøre det enkelt å sykle i hverdagen, for eksempel ved å ha overdekket/innendørs sykkelparkering i tilknytning til boligenes inngangspartier.

Vi planlegger i utgangspunktet å etablere mobilt avfallssug for planområdet, i tillegg til nedgravde containere for plast, papp/papir og glass/metall. Vi vil som del av planarbeidet ha dialog med BIR om renovasjonsløsning for planområdet, og vurdere muligheten for å koordinere avfallsløsning med planlagt boligutbygging på Oasen og omkringliggende borettslag.

Tilpasning til landskap og omgivelser

Bebyggelsen er lagt som en krans rundt kollen for å minimere unødvendige terrenginngrep. Plangrepet innebærer likevel at en del masser må tas ut. Dette er en interesseavveining opp mot prosjektets rolle som overgang mellom Oasen og boligområdene rundt. Foreløpige beregninger viser at ca. 12 300 kubikkmeter masser må tas ut for å etablere bebyggelsen. Vi ønsker å gjenbruke så mye masser som mulig med igjennfylling bak/under bygningene og til terrengutforming i utearealene. For å gi god kvalitet til omgivelser og utearealer, skal vi ha en skånsom terrengtilpassing mellom bygg og skjæringer.

Forholdet til overordnede planer og retningslinjer

Planinitiativet er i hovedsak i tråd med både kommuneplanens arealdel og forslag til områderegulering for Fyllingsdalens sentrale deler. Prosjektet følger opp føringer om bymessig fortetting nær kollektivknutepunkt. Prosjektet oppfyller krav til uteoppholdsareal og parkering.

Planområdet ligger innenfor både sentrumssonen og byfortettingssonen i kommuneplanens arealdel. I tråd med kommuneplanens bestemmelse § 26.1.5, foreslår vi å regulere inn en justering av grensene mellom disse to sonene, slik at grensen blir bedre tilpasset foreslått bebyggelse. Formålet med det er å sikre at det blir entydige krav til for eksempel størrelse på uteareal for alle byggene innenfor planområdet. Planområdet ligger plassert slik at det oppfyller kravene i kommuneplanen for å endre fra byfortettingssone til sentrumssone. Nedenfor har vi vist hvordan vi foreslår ny avgrensning for sentrumssone, med bebyggelsen som foreslås i planinitiativet. Dersom plassering av bebyggelse endres i løpet av planprosessen, kan det bli behov for å justere dette senere.



Kartet til venstre viser dagens inndeling av arealformål i kommuneplanen, kartet til høyre viser foreslått grensejustering. Rødt = sentrumssone, gul = byfortettingssone, grønt = grønnstruktur.

Risiko og sårbarhet

Det skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planarbeidet. Denne vil avdekke om det er spesielle forhold knyttet til risiko og sårbarhet som må ivaretas. I arbeidet med planinitiativet er det ikke avdekket spesielle forhold knyttet til dette, men aktuelle temaer kan være ras/steinsprang og trafiksikkerhet.

Målsetting om klimagassreducerende tiltak

Vi vurderer flere klimagassreducerende tiltak for både anleggsperiode, materialbruk og byggets levetid, for eksempel:

- Mulig elektrifisering av anleggsmaskiner, så fossilfri byggeplass som mulig
- Lokal, fornybar energiproduksjon som jordvarme og solceller
- Gjenbruke materialer og bruke materialer med lavt klimafotavtrykk
- Fellesarealer med formål om å bidra til gjenbruk, reparasjon og deling
- Bildeling og andre delte mobilitetsløsninger

Virkninger av planinitiativet

Landskap, omgivelser og strøkskarakter

Planforslaget gir en lokal endring av landskapet, ettersom kollens randsone i stor grad bygges igjen og en del vegetasjon må fjernes. Kollen er en del av det lokale landskapsbildet, men er ikke en viktig del av Fyllingsdalens overordnede landskapsrom. Den ligger ikke spesielt synlig i landskapet, og i henhold til landskapsanalyse for Fyllingsdalen (utarbeidet i forbindelse med områdeplanen) har den ikke spesiell verdi som landskapselement. Planforslaget har derfor kun lokale virkninger for landskapet. Disse virkningene må sees opp mot føringene om at prosjektet skal fungere som en overgang mellom det urbane i sør og boligområdene og grønnstrukturen i nord. Uten dette prosjektet framstår denne overgangen som nokså brå, og ikke så lesbar i det bebygde landskapet. Nord i planområdet er planen å bevare trær og annen vegetasjon for å gi en naturlig og grønn overgang til turdraget og boligbebyggelsen.

Bebyggelsen vil gi noe nærvirkning, det vil si at bygningene vil ha noe påvirkning på hvordan omkringliggende gater og byrom oppleves. Samtidig gjør plasseringen inntil kollens «vegger» at nærvirkningen ikke blir så stor som den ville blitt om bygningene var plassert et annet sted. Bebyggelsen stikker 3-4 etasjer opp over kollen, og de nederste etasjene vil ikke gi vesentlig større nærvirkning for nærområdet enn dagens kolle. Prosjektets nærvirkning vil dokumenteres som del av planarbeidet, med perspektiver og sol- og skyggestudier. Bebyggelsen har ikke særlig betydning for fjernvirkning.

Planinitiativet innebærer en videreutvikling av Fyllingsdalens stedsidentitet. Fyllingsdalens strøkskarakter består av frittliggende boligblokker med store grøntområder mellom. Denne bebyggelsen har mange kvaliteter, men gir ikke de urbane kvalitetene som kommuneplanen har mål om for fortetting i og nært Fyllingsdalens bydelssentrum. Det foreslåtte grepet gir bymessige kvaliteter, samtidig som det sikrer sammenhengende grøntområder i tråd med Fyllingsdalens strøkskarakter.

Trafikk og støy

Planområdet ligger godt skjermet for støy fra både vei og bane, og forholdene ligger derfor godt til rette for å oppnå kravene i støyretningslinjen T-1442 for både utearealer og de nye boligene.

Den nye utbyggingen vil gi noe mer biltrafikk sammenlignet med dagens situasjon, ettersom det foreslås vesentlig flere boenheter enn dagens tre småhus i planområdet. Det legges opp til at det skal bli så lav vekst i biltrafikken som mulig, ettersom prosjektet ligger nært bybanen og bussterminal, og det vil bli en relativt lav parkeringsdekning. I tillegg legges det opp til at lokaler til utadrettede virksomheter i hovedsak skal være tjenesteyting og aktivitetssteder, slik at behovet for varelevering blir minimalt. Flere

biler til og fra planområdet vil imidlertid kunne gi noe mer støy for nærområdet. Avkjørselen foreslås plassert nordøst i planområdet, med Nebbestølen som adkomstvei. Det må utarbeides trafikk- og st yanalyser for å si noe nærmere om hvilke konsekvenser dette vil ha for nærområdet.

Blågrønne strukturer og naturmangfold

I planområdet er det tr er og vegetasjon særlig i nord og langs kollens randsone. På toppen av kollen er arealene preget av småhusbebyggelsen, kjøreareal og opparbeidet hageareal. Vi har fokus på å ivareta den naturlige grønnstrukturen i nordvest. En del av vegetasjonen i planområdet må imidlertid fjernes når prosjektet skal bygges. Dette er vegetasjon som i dag er en del av en sammenhengende grønnstruktur. Kollen ligger i enden av denne sammenhengende grønnstrukturen, og tiltaket gir derfor ikke et brudd i grønnstrukturen, men forslaget reduserer størrelsen på en tilgjengelig gr ntkorridor for fugler og insekter. Dette kan ha påvirkning på deres levekår. Kompenserende tiltak er å bevare skog nord i planområdet, og   sørge for rik beplantning i boligenes utearealer. Det er for tidlig å si hvor mye av vegetasjonen i gårdsrommet som kan bevares gjennom rive- og byggeprosessen.

Det er ikke registrert spesielt viktig naturmangfold i planområdet, men vi foreslår at det gjøres en naturkartlegging som del av planarbeidet, for å få kunnskap om det er spesielt viktige arter som må tas vare på innenfor planområdet.

Barn og unges interesser

Planforslaget f r ikke vesentlige konsekvenser for barn og unges interesser. I Minken borettslag ligger det en barnehage som har uteareal delvis inn i v rt planområde. Dette utearealet foreslår vi å videreføre. Også skogsarealene lengst i nord foreslås bevart, slik at dette kan fungere som hundremetersskog både for barn i nærområdet og barn som skal bo i den nye bebyggelsen.

Planinitiativet ivaretar ellers gode forhold for barn og unges interesser. Vi foreslår romslige og gode utearealer for den nye bebyggelsen. Vi foreslår også flere grep som skal gjøre at gangforbindelsene i og rundt planområdet oppleves som tryggere for barn og unge. For eksempel foreslår vi å etablere separat fortau med gatebelysning i Nebbestølen og å etablere næringsarealer og inngangspartier ut mot turveien og torget, noe som vil gi økt sosial kontroll og trygghet i området bak Oasen.

Vurdering av behov for konsekvensutredning

Planinitiativet omfatter ikke tiltak som er nevnt i vedlegg I til forskrift om konsekvensutredning, og det er derfor ikke krav om konsekvensutredning med planprogram (jf.   6 bokstav b i forskriften).

Planinitiativet faller innunder oppfangskriteriet i forskriftens vedlegg II pkt. 10, bokstav b) *Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg*. Det skal derfor være konsekvensutredning dersom tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn (jf.   8 bokstav a i forskriften). Vi har vurdert tiltaket i henhold til forskriftens   10 med tilhørende veileder. Tiltaket kommer ikke i konflikt med for eksempel naturverdier, kulturminner, friluftsliv eller landbruksområder. Det medfører heller ikke vesentlig forurensning, påvirkning på naturfarer eller risiko for alvorlige ulykker eller katastrofer. Samlet sett anser vi at dette er et mindre utviklingsprosjekt som vil ha lokale og relativt små konsekvenser for nærmiljøet. Tiltaket kan ikke få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og planinitiativet utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning.

Medvirkning

Det er utført en del medvirkning og kartlegging av områdets behov i forbindelse med planarbeidene for Oasen og områdeplanen i Fyllingsdalen. Vi vil støtte oss på de funnene som har kommet fram der, blant annet gjennom sosiokulturell stedsanalyse gjennomført av Nomad i 2020. Vi mener at i dette planarbeidet vil det være viktigst med målrettet samarbeid og medvirkning med berørte aktører. Forslagsstiller har allerede hatt dialog med Minken borettslag, kommunen og BOB, som nærmeste naboer og berørte grunneiere innenfor planområdet. Slikt samarbeid og medvirkning vil være viktig for den videre prosessen også. Vi vil vurdere å gå mer åpent og bredt ut i forbindelse med offentlig ettersyn av planforslaget, f.eks. med åpent informasjonsmøte om planen.

I tillegg til de omkringliggende naboene til planområdet, anser vi dette som berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart:

- Barn og unges representant
- Barnehagestyrer i Minken barnehage
- Bergen brannvesen
- Bergen elveforum
- Byrådsavdeling for barnehage, skole og idrett
- Bergen Vann
- BIR AS
- BKK Nett AS
- Byantikvaren
- Byarkitekten
- Bymiljøetaten
- Eldrerådet
- Etat for bygg og eiendom
- Miljørettet helsevern, Helsevernenheten
- Funksjonshemmedes fellesorganisasjon Bergen
- Klimaetaten
- Kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelse
- Minnesmerkekomiteen i Fyllingsdalen
- Norges Handikapforbund Bergen
- Norges vassdrags- og energidirektorat
- Løvås skole – foreldrearbeidsutvalget
- Løvås skole – rektor
- Statens vegvesen
- Statsforvaltaren i Vestland
- Ungdomsrådet
- Vest politidistrikt
- Vestland fylkeskommune

Vedlegg til planinitiativet:

Forslag til planavgrensning

I pdf-format og sosi-format.

Forslag til fremdriftsplan

Foreløpig forslag, basert på kommunens utkast til framdriftsplan for planprosesser.

Innledende stedsanalyse

Utført i henhold til kommunens veileder for stedsanalyser.

Innledende gjennomgang av klimanorm

Vi har brukt kommunens klimanorm-verktøy for å gi et foreløpig bilde av konsekvenser for klimagassutslipp. Vi vil oppdatere verktøyet og utføre klimagassberegninger senere i planprosessen.

Illustrasjoner

Samledokument med illustrasjonene i dette dokumentet.



Tilbud fra Telenor Norge AS

til Minken Borettslag



telenor



Nebbestølen 87
v/ Inger-Lise Oen Hellesund Sæle

Fornebu, 13.04.2023

Tilbud på nytt fibernett med Frihet M

Fellesavtale om leveranse av TV

Viser til tidligere samtaler. Telenor Norge AS (heretter Telenor) har gleden av å oversende informasjon om mulighetene for utbygging av nytt fibernett samt produkter og tjenester Telenor kan tilby.

Bakgrunn for tilbudet

Telenor tilbyr installasjon av fibernett, TV og Frihet M-avtale som inneholder et av markedets beste TV- og bredbåndstilbud. Telenor er Norges største kabel-/fiberleverandør, og har lang erfaring med å samarbeide med utbyggere, boligbyggerlag og borettslag. Vi har også lokale kontaktpersoner i en profesjonell organisasjon og et dyktig kundeserviceapparat.

Etablering av nytt fibernett

Telenor tilbyr å etablere nytt fibernett til 154 leiligheter.

Fiber trekkes fra Telenors nett frem til et definert overleveringspunkt. Telenor tilbyr å legge en kabel med to fibre fra overleveringspunktet og frem til hver boenhet som termineres ved hjemmesentral. Det interne nettet blir bygget i stjernestruktur. Det leveres 1 kontakt per boenhet.

Dersom den enkelte beboer ønsker flere kontakter i leiligheten kan dette avtales direkte med montøren og vil bli fakturert individuelt. Etter ferdigstillelse bestilles ekstrauttak via vårt kundesenter på tlf. 915 09000.

TV og Komplet-avtale – priser og avtaleperiode

Etablering av nytt internett forutsetter leveranse av TV og Frihet M-avtale til alle 154 boenheter. Tilbudet forutsetter foretatt befaring og godkjenning i henhold til Telenors krav til lønnsomhet. Det forutsettes felles faktura til boligsammenslutningen (154 boenheter).

Telenor har foretatt en vurdering av investeringene knyttet til utbygging og installasjon av nytt fibernett til Nebbestølen 87, og kan tilby følgende:

Fremføringskostnad

0 kr



Totalpris per husstand per måned: Kr 459

Produkt	Pris per måned	Antall	Sum
WiFi Ruter	0,00 kr per mnd	154	0,00 kr
Frihet M	459,00 kr per mnd	154	70 686,00 kr
T-We Boks II	0,00 kr per mnd	154	0,00 kr

Alle priser er inkl. mva. Avtaleperiode er 60 måneder

Det tas forbehold om endringer i avtalekonseptet og TV i løpet av utbyggings/avtaleperioden. Telenor tar også forbehold om at avtalen kan kanselleres eller revideres i tilfellet uforutsette utbyggingskostnader tilkommer eller hvis det dukker opp forhold som er utenfor Telenor sin kontroll.

Telenors investeringer på kr ,- for nytt internnett er å anse som et serielån som avskrives i like årlige deler over avtaleperioden. Dersom Kunden ønsker å avslutte avtalen før avtaleperioden er utløpt må Kunden innbetale det resterende beløpet av investeringskostnaden.

Avtaleperioden løper fra ferdigstillelse av installasjonen. Leveringstid avtales ved kontraktsinngåelse.

Tekniske forutsetninger

- 220V må være tilgjengelig i hver husstand ved hjemmesentral og evt. ved grensesnitt dersom det er behov for koblingsutstyr.
- Utstyr som monteres og installeres er Telenors eiendom.
- Det tas forbehold om tillatelse til fremføring av kabler.
- Det gis rett til fremføring av kabler over boligsammenslutningens eiendom.

Øvrig

Alle priser er inkl. mva. Tilbudet er gyldig til og med 31.05.2023.



Kontakt

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Telenor Norge AS

Marianne James-Olsen
Key Account Manager



Frihet M

260
poeng

Frihet M gir deg 260 poeng slik at du kan velge hvor mye TV og/eller bredbånd du vil ha i fellesavtalen.



Slik fungerer poengsystemet

Frihet-produktene inkluderer et visst antall poeng. Disse poengene kan du fritt bruke til å velge de tjenestene som du selv ønsker. Du kan endre bredbåndshastighet og TV- og strømmeinnhold så ofte du vil, uten ekstra kostnad. Ulike hastigheter og TV-innhold koster ulikt antall poeng.

Har du behov for mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker uten bindingstid. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din.

TV

Uten
TV
0 poeng

T-We
Basis
100 poeng

Forhåndsvalgt

Valgfritt
innhold
120 poeng

Forhåndsvalgt

50
Mbps
0 poeng

100
Mbps
40 poeng

Forhåndsvalgt

250
Mbps
140 poeng

Bredbånd

500
Mbps
240 poeng

750
Mbps
340 poeng

1000
Mbps
440 poeng



Telenor T-We

Vi har forhåndsvalgt T-We Basis (100 poeng) og et startoppsett med de mest populære kanalene (inntil 120 poeng). Disse er markert i blått. Valgfritt innhold kan endres så ofte du vil. Kjøp av ekstra poengpakker med 20 poeng uten bindingstid koster 29 kroner per måned.

T-We Basis

Basispakke med de mest populære kanalene. Inkluderer også ukesarkiv på kanalene og programarkivet til TVNorge.

Grid of channel icons for T-We Basis, including NPK 1-4, Direkte, Zebra, Nyheter, 3, 3+, N, FEM, and MAX.

100 poeng

Valgfritt innhold

Strømmetjenester



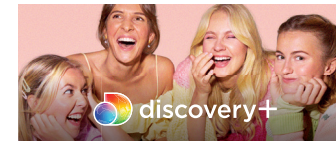
20 poeng



60 poeng



90 poeng



50 poeng



35 poeng



10 poeng



Kommer snart



Kanalpakker og strømmeinnhold

Her finner du både TV-kanaler og strømmeinnhold satt sammen innenfor den sjangeren du ønsker

Grid of channel and streaming service packs with their respective point values: sport+ (30), EUROSPORT (15), Disney Junior (6), nickelodeon (6), Discovery (2), NATIONAL GEOGRAPHIC (2), WILD (4), Love4k NATURE (5), and CN (3).

Valgfrie kanaler

1-3 poeng per kanal

Grid of various channel logos including 6, VES TV, svt1, svt2, DR 1, MAT, HISTORY, BBC NEWS, VOX, auto motor TV, TUC, Livestil, Heim, animal planet, ID, SCIENCE, 4, sport ULTRAHD, DR 2, svt BARN, svt24, T2, SF-KANALEN, K, CNN, EUROPE, SKY NEWS, Deutsche Welle, DW, N, E, U, Bloomberg, Das Erste, Babytv, FRANCE 24, cbsreality, HISTORY, TV5, NATURKANAL 1, 3sat, tve, Rai 1 HD, TRT TÜRK, ALJAZEERA, Utsav Bharat, Utsav Plus, Utsav Gold, Vijay TV, DR, fashionTV, mezzo, M, M, M, 90s, club, 80s, COO, TVP POLONIA, RTL, YLE 1, UK adult channel, HÜSTLER, EXTREME, SPORTS TV, TRAC, FIGHT, N, KANAL 10, Canal Channel EUROPE.

T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett og Apple TV. Du får underholdning overalt – enten du er hjemme, på hytta eller på ferie i Europa.



Telenor har i dag et av de største og mest spesialiserte sikkerhetsmiljøene i Norge.

Vi tar din digitale sikkerhet på alvor og sikrer hjemmenettet ditt.



Nettvern er et filter i selve Telenor-nettet, som blokkerer nettsider som er infiserte eller falske, slik at du kan surfe litt tryggere.

<https://www.telenor.no/privat/internett/sikkerhet/>

Telenor Bredbånd = best på stabilitet!

Telenor vurderes som leverandøren som har best stabilitet på sine bredbåndprodukter*

- Hastigheter tilpasset alle familiesammensetninger og behov; fra 20 til 1000 Mbit/s
- Wi1-løsning med fornøydhetsgaranti
- Sikkerhetsløsninger som gjør at du er trygg på nett
- Alltid På Nett-garanti dersom noe uforutsett skulle skje
- Eksperthjelp – uten ekstra kostnad Fornøydhetsgaranti

KANTAR
* Kvartervis markedsundersøkelse gjennomført av Kantar/Norsk Gallup som måler hvilken leverandør flest mener leverer den mest stabile bredbåndsløsningen. Resultatet gjelder 3. kvartal 2022.

Best på stabilitet og sikkerhet

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på generalforsamling i

_____ Borettslag.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted _____ Dato _____

signatur

STEMMESEDDEL



1

STEMMESEDDEL



2

STEMMESEDDEL



3

STEMMESEDDEL



4

STEMMESEDDEL



5

STEMMESEDDEL



6

STEMMESEDDEL



7

STEMMESEDDEL



8