Tilstandsrapport

KOE KONSULTING

Leilighet

Frydenbølien 16, 5056 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 156, bnr. 105

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1692 **Eiendomsverdi ref nr:** RS5164

Foretak: KOE Konsulting AS

KOE KONSULTING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av betong og tre konstruksjoner.
Utvendig fasade er bekledd med fasadeplater. (under renovering).

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

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

Bygget har blitt renovert utvendig i regi av borettslaget i 2025/2026, samt installert luft til luft varmepumper og balansert ventilasjon innvendig.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
2-roms andelsleilighet.
Beliggende i 1. etasje.
Oppført i 1978.
Tilhørende eksterne boder i fellesarealer.
Tilhørende fast parkering i felles garasjeanlegg med elbilader (ikke aktivert).

Rombeskrivelse
Entré (7,9 kvm).
Belegg på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Bad (4,7 kvm).
Helfliset bad med himlingsplater i tak.
Innfelte downlights og varme i gulv.
Rommet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Bod (2 kvm).
Belegg på gulv, vegger har tapet og tak har malte slette flater.

Stue/Kjøkken (32,5 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Kjøkkeninnredning fra Norema med slette fronter, benkeplate av kompositt med nedfelt vask av kompositt.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Micro.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.
Det er plass for kjøleskap.

Soverom (11,1 kvm).
Laminat på gulv, vegger har malt tapet og tak har malte slette flater.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet:
-Varmekabler på bad.
-Luft til luft varmepumpe i stue.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør i rør.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.
Sentral varmtvannsberedning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

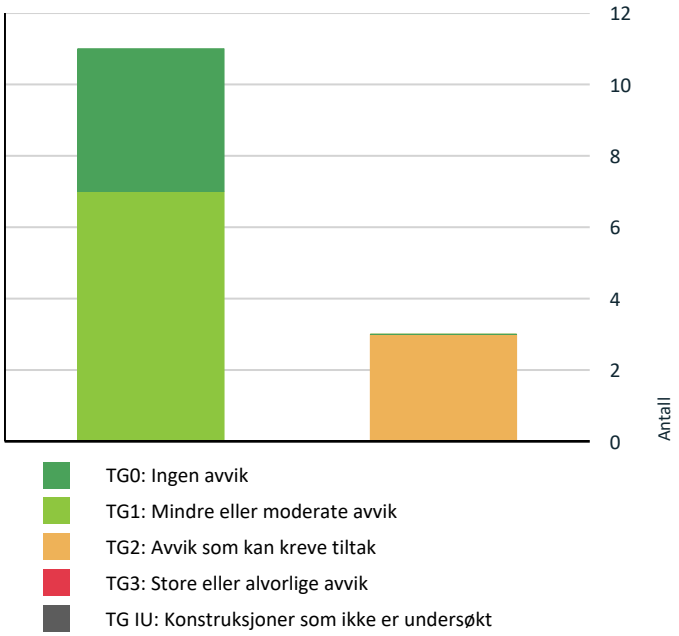
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er basert på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1978

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Dør/vindu - Generelt

Beskrivelse

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

Værforhold og vedlikehold vil naturligvis være avgjørende for levetid.

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre med 3-lags isolerglass.
Datert:
-2025.

Skiftet i regi av borettslaget.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Dør av tre med brannklasse B30.
Datert:
-1978.

Dør er av eldre type, normal funksjon og slitasje i henhold til alder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad (4,7 kvm).
Helfliset bad med himlingsplater i tak.
Innfelte downlights og varme i gulv.

Rommet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Eier informerer om at badet ble renovert i ca. 2010 i regi av borettslaget.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

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

Tilstandsrapport

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flisefuger har noe slitasje og stedvis begynnende riss/sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dette avviket, fuger kan fylle i etter behov.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og tegn til at membran er ført under klemrring.

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

Membran i sluk er og noe sprø og morken.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert, ingen synlige avvik registrert.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil.
Tilluft til badet i dør.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, det ble ikke registrert tegn til fukt ved undersøkelse.
Vekt% ble målt til under 6%, noe som anses som tørt.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Stue/Kjøkken (32,5 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Kjøkkeninnredning fra Norema med slette fronter, benkeplate av kompositt med nedfelt vask av kompositt.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Micro.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.
Det er plass for kjøleskap.

Kjøkkenet fremstår i ok stand med normal slitasje, enkelte små sår på fronter.

Det er montert komfyrvakt og vannsensor på kjøkkenet.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Funksjon ok v/befaring.

Det er ekstern fosert avtrekk i rommet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert i bod.
Drensutløp v/dusj på bad.
Stoppekran er plassert ved inntak.

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

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

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

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

TG 0 Ventilasjon

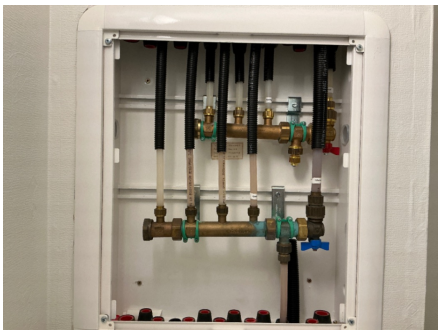
Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert i bod.

Installert i 2025 i regi av borettsalget.

Tilstandsrapport





TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten har luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Montert i 2025 i regi av borettslaget.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i felles gang.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

Dagens eier har fått installert automatsikringer.
Arbeid ble da utført av Kjell Hansen Elektro.

Det ble og lagt opp ny kurs og diverse stikk når kjøkken ble renovert, samt ny kurs til ventilasjonsanlegg.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Arbeid utført i regi av dagens eier er utført av godkjent el bedrift.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

Eier informerer om at samsvarserklæring for overgang til automatsikringer ligger ii boligmappa, før dette er ikke kjent.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

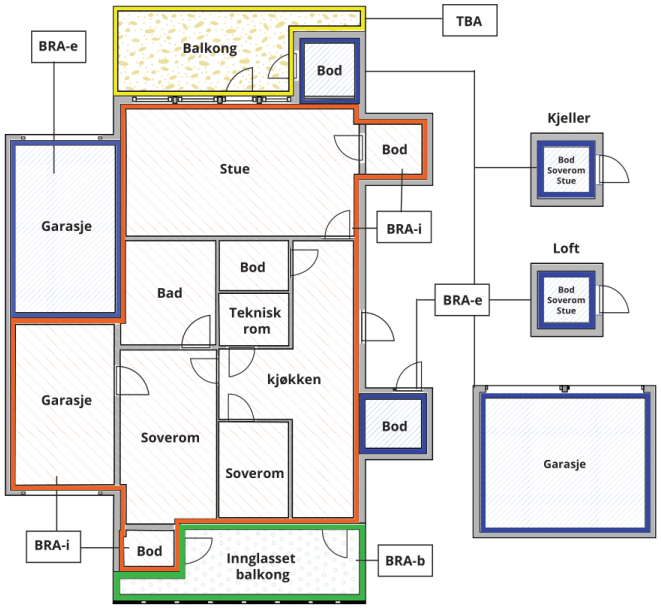
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	60	6		66	
SUM	**60**	**6**			
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bad, bod, stue/kjøkken, soverom	Bod i fellesareal, bod 2 i fellesareal	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
-Entré (7,9 kvm).
-Bad (4,7 kvm).
-Bod (2 kvm).
-Stue/Kjøkken (32,5 kvm).
-Soverom (11,1 kvm).

EKSTERNE ROM
- Bod: 3,7 kvm.
- Bod 2: 2,6 kvm.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er basert på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Frydenbølien 16

Hjemmelshaver
Munsterbekken Borettslag

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER SPESIELT FOR RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene fastsatt i avhendingsloven (lov om avhending av fast eigedom) og tilhørende forskrift. Det presiseres at rapporten ikke er en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen, men kun omhandler de bygningsdeler og forhold som omfattes av forskriftens krav til en tilstandsrapport med minimumsomfang.

Rapporten vurderer og beskriver kun følgende hovedpunkter, slik disse er tilgjengelige for visuell inspeksjon uten inngrep eller demontering:

1. Våtrom.

2. Kjøkken (overflater, innredning, vann- og avløpsrør). 3. Innvendige vann- og avløpsrør.

4. Varmtvannsbereder.

5. Vannbåren varme.

6. Varmesentraler.

7. Ventilasjon.

8. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak. 9. Loft (konstruksjonoppbygging).

10. Yttervegger.

11. Vinduer og ytterdører.

12. Balkonger, verandaer og lignende. 13. Krypekjellere.

14. Rom under terreng.

15. Grunnmur.

16. Drenering.

17. Terrengforhold.

18. Elektrisk anlegg.

I mindre sameier/borettslag hvor det er mindre en 4 boenheter så blir ikke felles eiet bygningsmasse vurdert/undersøkt, bare enkelt beskrevet. Dette kan gjelde:

1. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak. 2. Loft (konstruksjonoppbygging).

3. Yttervegger.

4. Krypekjellere.

5. Rom under terreng. 6. Grunnmur.

7. Drenering.

8. Terrengforhold.

Dersom boenheten allikevel har en svært direkte tilknytting til overnevnte bygningsdel så kan den allikevel bli vurdert.

Rapporten bygger utelukkende på visuell inspeksjon og enkle fuktmålinger med ikke-destruktive metoder. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, bruk av avansert måleutstyr eller kontroll av skjulte installasjoner. Kjøper oppfordres derfor til å foreta ytterligere undersøkelser ved behov.

Denne rapporten må ikke forveksles med en fullstendig teknisk tilstandsanalyse.

STRUKTUR **OG REFERANSENIVÅ**

•

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRES**ISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Forutsetninger

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

•

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

•

Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•

Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses

Forutsetninger

der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260202
Addresse	Frydenbølien 16		
Postnr.	5056	Sted	BERGEN
Selgers navn	Erling Sæbø Fagnastøl		
Selgers navn	Ingelinn Helene Lønne		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

04/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

LOfavør Innboforsikring

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad oppgradert i regi av borettslag i 2010 (før eierskap, ikke dokumentert av selger). I 2025 ble himling senket ca. 4 cm for ventilasjon og hull tatt i vegg til varmepumpe

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vannlås i dusj byttet etter overtakelse. Tidligere løsning var ikke standard. Utført privat av familiemedlem med rørleggerutdanning (ikke via firma).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Borettslaget har dokumentasjon på arbeid fra 2010 og 2025. Arbeid i 2025 utført av entreprenør med underleverandører.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tidligere vannlås i dusj var ikke standard løsning. Denne er byttet til standard vannlås.

Initialer selger:
E S
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet er utført av familiemedlem med rørleggerutdanning på privat basis og er derfor udokumentert.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vinduer, fasade og etterisolering er oppgradert i regi av borettslagets rehabilitering.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført i regi av borettslagets rehabilitering. Dokumentasjon kan fås via styret.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sikringsskap oppgradert fra skrusikringer til automatsikringer. Ny kurs etablert for ventilasjonsaggregat.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring for oppgradering av sikringsskap. Arbeid med ny kurs er utført i regi av borettslagets rehabilitering.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I regi av borettslagets rehabilitering er det installert balansert ventilasjon og varmepumpe.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført i regi av borettslagets rehabilitering (entreprenør med underleverandører). Dokumentasjon kan etterspørres fra styret.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Dør mellom gang og stue er fjernet og moderne passasje etablert (åpen løsning).

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pågående rehabilitering i borettslaget. Forsinkelser har forekommet. Ifølge entreprenør arbeides det mot ferdigstillelse av stillas/arbeid rundt 17. mai 2026.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er tidligere observert sølvkre i boligen. Tiltak ble gjort, og det er ikke observert de siste 1–2 årene.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.05.2026

Signert av *Erling Sæbø Fagnastøl*

Signert av *Ingelinn Helene Lønne*

Initialer selger:
E S
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Frydenbølien 16, 5056 BERGEN	
Dato for energimerking **08.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293090**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139729315**
Gårdsnummer **156**	Bruksnummer **105**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0205**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **120,04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **117,37 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 042 kWh**



Frydenbølien 16, 5056 BERGEN

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Frydenbølien 16, 5056 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nabolagsprofil

Frydenbølien 16 - Nabolaget Øvre Damsgård - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Studenter

Offentlig transport

Frydenbølien Linje 10, 85	4 min 0.3 km
Olav Kyrres gate/Festplassen Buss, trikk	22 min 1.9 km
Florida Linje 1	22 min 1.9 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	6 min 2.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 3.8 km

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	8 min 0.6 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	18 min 1.6 km
Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	18 min 1.6 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	7 min 3 km
Metis privatistskole 410 elever	23 min 1.9 km
St. Paul gymnas 270 elever	23 min 1.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

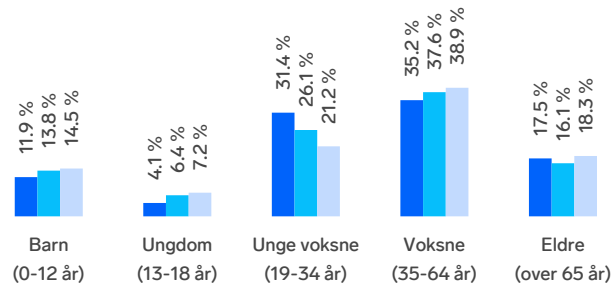
Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Naboskapet

Høflige 65/100

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) 96 barn	8 min 0.7 km
Den Internasjonale barnehage Laksevåg... 29 barn	11 min 0.8 km
Kirkebukten barnehage (0-5 år) 48 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Spar Karensfryd PostNord	3 min 0.2 km
Kiwi Hamrehjørnet 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

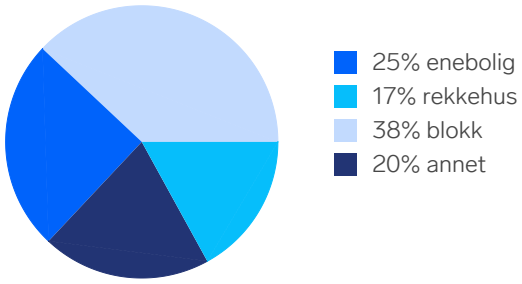
Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Sport

Munsterbekken ballplass Ballspill	2 min 0.2 km	
Gyldenpris kunstgress Fotball	7 min 0.6 km	
Feel24 Lien	7 min	
SATS Damsgård	9 min	

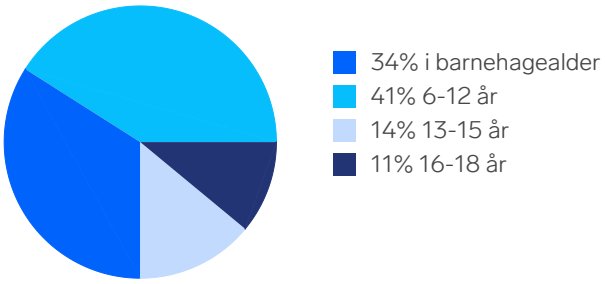
Boligmasse



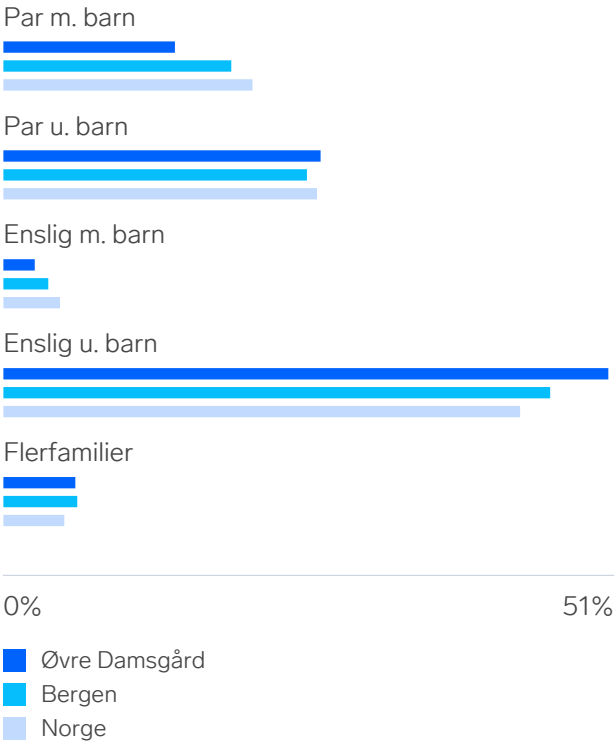
Varer/Tjenester

Sundt	24 min
Apotek 1 Nygårdsgaten	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



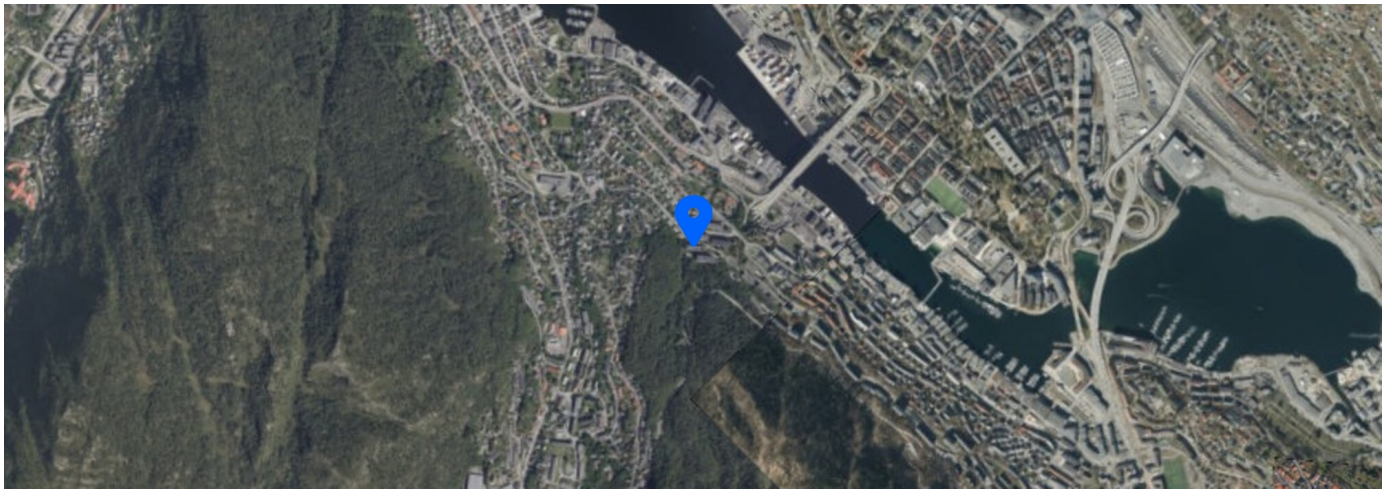
Familiesammensetning

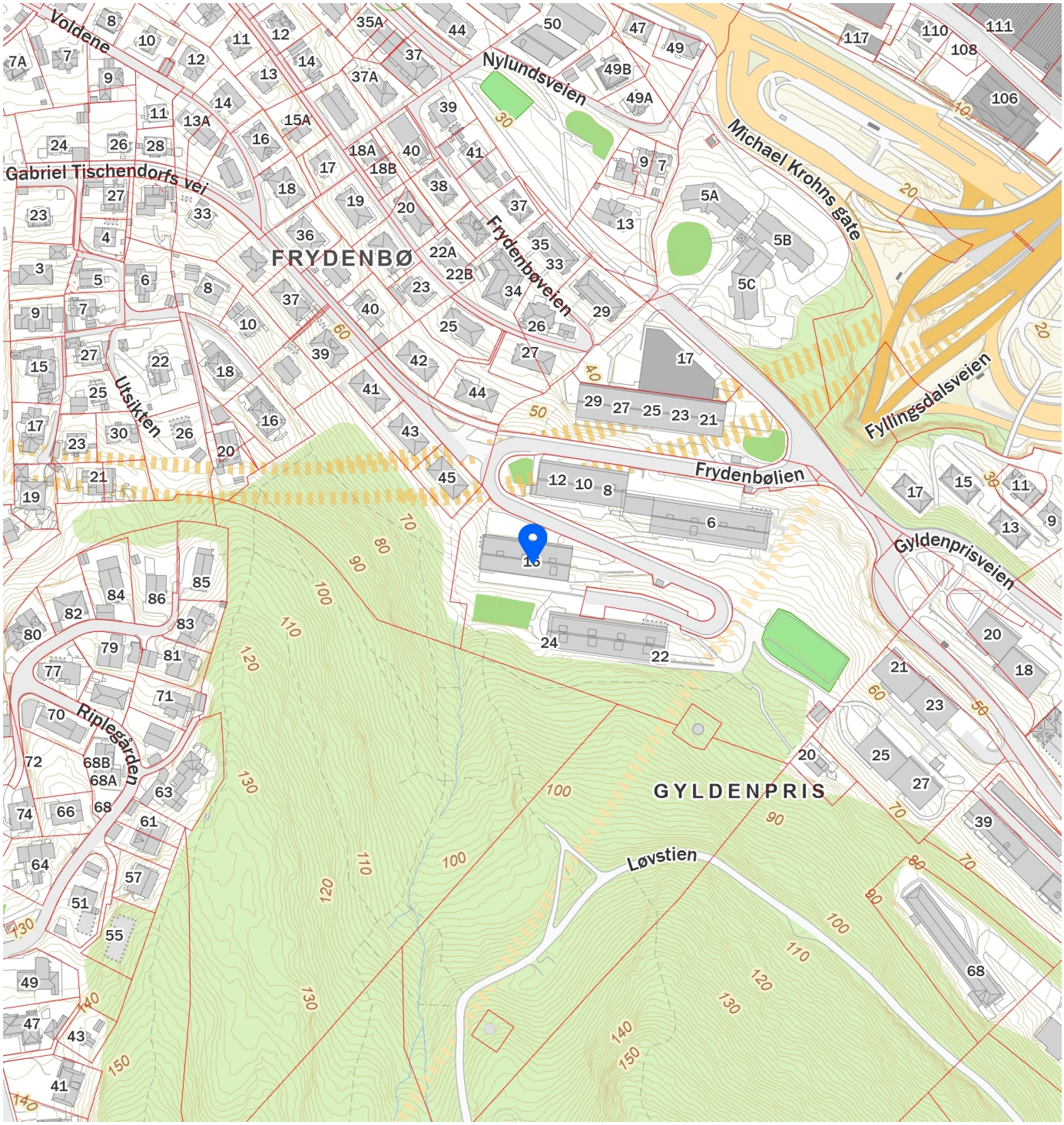


Sivilstand

		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 2026





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 2026

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.

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.

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.

Til andelseiere i
Münsterbekken Borettslag

INNKALLELSE TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Münsterbekken Borettslag avholdes torsdag 23. april 2026 kl. 19:00 på Hotel Neptun, Valkendorfs gate 8

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a. Registrering av tilstedeværende andelseiere og fullmakter
   b. Valg av møteleder og protokollvitner
   c. Godkjenning av innkallelse og dagsorden
2. **Regnskap for 2025**
3. **Fastsettelse av godtgjørelse til styre og valgkomite**
   Styret foreslås at honorarene fortsatt reguleres i henhold til stigningen i konsumprisindeksen (KPI) fra forrige regulering (3,4 %). Nye satser blir:

Styret:		Valgkomité:	
Leder	kr 108 580	Leder	kr 1 913
Nestleder	kr 43 190	Medlem	kr 1 275
Medlem	kr 25 026		
Varamedlem	kr 1 169 per møte		

4. **Forslag fra andelseier Svein Erik Ellingbø om at styret orienterer om og besvarer spørsmål knyttet til rollefordelingen mellom borettslagets forretningsfører og borettslagets regnskapsfører**
   «Bakgrunn: Borettslagets regnskaper begynte å skille mellom forretningsførsel og regnskapshonorar i 2019. Samtidig ble forretningsførers honorar redusert vesentlig. Brønnøysundregistrene viser at Hagel AS nå er borettslagets regnskapsfører.»
5. **Forslag fra andelseier Svein Erik Ellingbø om at styret, regnskapsfører og revisor orienterer om og besvarer spørsmål knyttet til garasjeleien i borettslaget**
   «Bakgunn: Styret har behandlet gjentatte henvendelser om garasjeleien i alle styremøtene gjennom vinteren. Styret omtalte først i referat fra styremøte 18. februar henvendelsene slik: Styret drøftet saken og ser ikke behov for endring av vilkårene. Det er av spesiell interesse å få avklart forholdet til borettslagsloven § 5-19 og mangelfull spesifikasjon i regnskapet for inntekter og kostnader som angår bare

218 av borettslagets 274 andelshavere, samt betydningen av vedtak i ordinær generalforsamling i 1987.»

6. **Valg**
   Det vises til vedlagte innstilling fra valgkomiteen.

Bergen, 9. april 2026

Styret i Münsterbekken Borettslag

Vedlegg.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

F U L L M A K T

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

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

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på ordinær generalforsamling i Münsterbekken Borettslag torsdag 23. april 2026.

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

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

Buypass Signing
EINAR LANGLO
2026-03-16

BankID Signing
Pettersen, Peter Alexander
2026-03-16

BankID Signing
Mokkelbost, Therese Nesse
2026-03-16

BankID Signing
MONSTAD, ELIN
2026-03-16

BankID Signing
Bratteberg, Katrine
2026-03-18

BankID Signing
Bjørn-Petter Sunde
2026-03-22

ÅRSREGNSKAP 2025

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		**2025**	**2024**
Leieinntekter		19 875 696	15 601 248
Annen driftsinntekt		73 475	70 731
Sum driftsinntekter		**19 949 171**	**15 671 979**
Vedlikehold	**2**	3 249 232	2 735 381
Rehabilitering	**2**	55 852 677	9 053 090
Regnskaps- og forretningsførsel	**3**	392 055	380 728
Styrehonorarer	**3**	239 511	231 676
Forsikringspremie		798 892	610 758
Kommunale avgifter		4 024 369	3 661 435
Lønnskostnad	**3**	948 255	821 456
Annen driftskostnad	**3**	4 691 423	5 058 862
Sum driftskostnader		**70 196 414**	**22 553 386**
Driftsresultat		**-50 247 243**	**-6 881 407**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 934 724	440 269
Annen finansinntekt		64 898	54 424
Annen rentekostnad		5 039 978	1 851 545
Resultat av finansposter		**-3 040 356**	**-1 356 852**
Resultat før skattekostnad		-53 287 599	-8 238 259
Resultat		**-53 287 599**	**-8 238 259**
Årsresultat		**-53 287 599**	**-8 238 259**
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		34 554 591	0
Overført fra annen egenkapital		18 733 008	8 238 259
Sum overføringer	**4**	**-53 287 599**	**-8 238 259**

BALANSE

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

EIENDELER		2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	**5, 6**	79 664 044	63 679 085
Sum varige driftsmidler		**79 664 044**	**63 679 085**
Sum anleggsmidler		**79 664 044**	**63 679 085**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		136 627	36 336
Andre kortsiktige fordringer		9 492 641	911 067
Sum fordringer		**9 629 268**	**947 403**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**7**	50 140 816	32 846 828
Sum omløpsmidler	**8**	**59 770 084**	**33 794 231**
Sum eiendeler		**139 434 128**	**97 473 316**

BALANSE

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

EGENKAPITAL OG GJELD		2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital 273 á 400		109 200	109 200
Sum innskutt egenkapital		**109 200**	**109 200**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		0	18 733 008
Udekket tap		-34 554 591	0
Sum opptjent egenkapital		**-34 554 591**	**18 733 008**
Sum egenkapital	**4**	**-34 445 391**	**18 842 208**
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	**6**	14 092 321	14 092 321
Gjeld til kredittinstitusjoner	**6, 9**	131 172 704	61 172 704
Sum annen langsiktig gjeld		**145 265 025**	**75 265 025**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		28 191 916	2 927 514
Skyldig offentlige avgifter		85 029	54 695
Annen kortsiktig gjeld		337 549	383 873
Sum kortsiktig gjeld	**8**	**28 614 494**	**3 366 083**
Sum gjeld		**173 879 519**	**78 631 108**
Sum egenkapital og gjeld		**139 434 128**	**97 473 316**

Bergen, 16.03.2026

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

Note 1 Regnskapsprinsipper

Selskapet er et borettslag i Bergen.

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

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

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

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

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

Note 2 Spesifikasjon av vedlikehold

Årseth Elektro AS	955 347,00
Sfty AS	792 041,28
Ø.Antonsen AS	468 994,10
Scan Heis AS	385 817,00
Ikea AS	177 639,00
Garda Sikring AS	140 285,07
Skadedyrservice AS	113 266,50
Låssenteret AS	83 360,38
Optimera AS	54 096,00
Teknisk Industrivern AS	20 906,25
Egenandel forsikring	18 997,00
Dbl Gruppen AS	16 575,00
Ref. andelseier bytte av sluk	15 024,00
Atra AS	14 875,00
Olimb Rørinspeksjon Bergen AS	13 214,25
Everlite AS	13 191,25
Kjell Hansen Elektro AS	11 944,35
Glassbjerget AS	11 219,00
Bergen Boligkontroll AS	6 772,51
Venty AS	6 750,00
Power Norge AS	5 499,00
Ragn Sells AS	5 451,74
Yrimaleren AS	2 800,00
Kebco Nordic AS	2 403,00

Biltema Norge AS	2 375,20
Chr M Vestrheim AS	2 375,00
Montera AS	1 248,75
Div. utlegg styret	6 289,00
	3 348 756,63

Rehabilitering

Åsane Byggmesterforretning AS *	74 559 397,00
Kepla AS	3 363 089,57
Bravida Norge AS	947 480,06
Årseth Elektro AS	741 965,00
Techem Norge AS	515 537,50
Anleggsgartner Svein Boasson AS	143 625,00
Bergen kommune - byggesaksgebyr	47 200,00
Node Rådgivende Ingeniører AS	32 375,00
Recover AS	18 716,75
A/Stab AS	18 250,00
	80 387 635,88
Påkostninger **	-15 984 959,00
Fordring Enova-støtte ***	-8 550 000,00
	55 852 676,88

*) Mottatte fakturaer kr 154 540 skal krediteres.
**) Aktivert beløp reduseres som følge av Enova-støtte.
***) Samlet innvilget Enova-støtte er MNOK 30.

Note 3 Lønnskostnad, godtgjørelser m.m.

Godtgjørelse til styret	239 511
Forretningsførsel	309 675
Regnskapshonorar	82 380
Revisjonshonorar	30 625
Lønn	690 837
Dugnad	400
Arbeidsgiveravgift	134 182

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

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

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

Note 4 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	109 200	18 733 008	**18 842 208**
Årets resultat		-53 287 599	**-53 287 599**
Pr. 31.12.2025	**109 200**	**-34 554 591**	**-34 445 391**

Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	63 679 085		63 679 085
+ Tilgang egenproduserte driftsmidler	15 984 959		15 984 959
= Anskaffelseskost 31.12.25	**79 664 044**		**79 664 044**
= Bokført verdi 31.12.25	**79 664 044**		**79 664 044**
Avskrivningsplan		saldo 24%	

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

Note 6 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Bokført pantsikret gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12.2025:	131 172 704
Bokført verdi pantsikret borettsinnskudd pr. 31.12.2025:	14 092 321
Bokført verdi av pantobjekt:	79 664 044

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

Året for låneopptak:	2024
Kreditor:	Handelsbanken
Rente:	4,59 %
Nedbetalt:	2026

Avdragsfritt nibor byggelån med ramme MNOK 274.

Gjeld pr 31.12.2025 131 172 704

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

Note 7 Kassekreditt

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

Note 8 Disponible midler

Disponible midler pr. 01.01.2025	30 428 148
Årets resultat	-53 287 599
Nytt lån	70 000 000
Tilbakeført påkostninger	-15 984 959
Disponible midler pr. 31.12.2025	31 155 590
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	59 770 084
Kortsiktig gjeld	-28 614 494
	31 155 590

Note 9 Fellesgjeld

Andel fellesgjeld for leilighetene er fra kr 270 767 til kr 612 117 og har lik fordeling etter fordelingsnøkkelen.

Planlagt økning av felleskostnadene i forbindelse med låneopptak til rehabilitering:

Leilighets-type	Areal	Økning/mnd. 01.01.2026	Økning/mnd. 01.01.2027
T 13	26	797	797
T 12	33	853	853
T 11	37	926	926
T 7	46	1 062	1 062
T 6	48	1 100	1 100
T 9	58	1 232	1 232
T 10	58	1 232	1 232
T 8	61	1 267	1 267
T 3	65	1 307	1 307
T 2	85	1 563	1 563
T 1B	92	1 685	1 685
T 1	95	1 722	1 722
T 5	100	1 800	1 800

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

		2025	2024
Leieinntekter			
3600	Leieinntekter andeler	-19 875 696,00	-15 601 248,00
		-19 875 696,00	**-15 601 248,00**
Annen driftsinntekt			
3601	Leieinntekter møterom	-7 400,00	-3 200,00
3625	Postkasseskilt	-5 000,00	-6 200,00
3900	Andre driftsrelaterte inntekter	-61 075,00	-61 331,48
		-73 475,00	**-70 731,48**
Vedlikehold			
6600	Vedlikehold bygninger	2 729 547,34	2 172 790,18
6610	Vedlikehold heis	389 011,35	542 674,00
6611	Vedlikehold garasje	130 672,94	19 917,14
		3 249 231,63	**2 735 381,32**
Rehabilitering			
6601	Rehabilitering	55 852 676,88	9 053 090,25
		55 852 676,88	**9 053 090,25**
Regnskaps- og forretningsførsel			
6705	Forretningsførsel	309 675,00	301 825,00
6706	Regnskapshonorar	82 380,00	78 903,00
		392 055,00	**380 728,00**
Styrehonorarer			
5330	Styrehonorarer	239 511,00	231 676,00
		239 511,00	**231 676,00**
Forsikringspremie			
7500	Forsikringspremier	798 892,27	610 757,52
		798 892,27	**610 757,52**
Kommunale avgifter			
7750	Kommunale avgifter	4 024 369,46	3 661 434,85
		4 024 369,46	**3 661 434,85**
Lønnskostnad			
5000	Lønn	690 837,27	604 551,71
5010	Dugnad	400,00	3 050,00
5092	Feriepenger	83 098,27	72 546,20
5400	Arbeidsgiveravgift	134 181,99	120 007,22
5405	Arbeidsgiveravgift av feriepenger	11 716,83	10 229,01
5800	Tilbakebet. refusjon av sykepenger	0,00	-7 367,00
5900	Gaver til ansatte	4 240,95	0,00
5915	Overtidsmat	1 564,00	0,00
5920	Yrkesskadeforsikring	1 367,36	0,00
5950	Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	20 848,33	18 438,92

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

		2025	2024
		948 255,00	**821 456,06**
Annen driftskostnad			
6341	Strøm	1 475 631,79	1 539 404,41
6360	Renhold	550 980,15	721 960,35
6420	Leie datasystemer	7 932,48	4 583,20
6440	Leie av transportmidler	226 562,50	226 808,75
6540	Inventar	0,00	4 875,00
6553	Kabel-TV/bredbånd	1 825 938,00	1 480 589,00
6571	Arbeidsklær, ikke opplysningspliktig	4 884,00	9 235,00
6620	Gartnerarbeid	282 320,28	257 284,75
6701	Revisjonshonorar	35 937,00	28 938,00
6795	Annen fremmed tjeneste	18 411,00	0,00
6800	Kontorrekvisita	9 438,40	16 848,50
6890	Andre kostnader	70 901,33	586 925,32
6900	Telefon	6 667,06	6 590,67
6907	Datakommunikasjon	28 662,50	13 935,07
6940	Porto	6 903,00	11 823,00
7000	Drivstoff transportmiddel	36 722,61	41 108,71
7020	Vedlikehold transportmidler	42 313,00	29 992,75
7040	Forsikring/avgift kjøretøyer	1 125,41	0,00
7090	Annen kostnad transportmiddel	36 820,11	39 245,40
7600	Patent-/lisenskostnader og royalties	1 189,00	16 575,00
7770	Bankomkostninger	22 083,10	22 128,20
7771	Øreavrunding	0,00	11,01
		4 691 422,72	**5 058 862,09**
Annen renteinntekt			
8051	Renter av bankinnskudd	-1 931 619,32	-435 302,27
8055	Renteinntekt kundefordringer	-3 104,88	-4 966,29
		-1 934 724,20	**-440 268,56**
Annen finansinntekt			
8079	Andre finansinntekter	-64 898,00	-54 424,00
		-64 898,00	**-54 424,00**
Annen rentekostnad			
8151	Rentekostnader	5 037 561,00	1 828 807,95
8154	Renter/provisjon kassekreditt	0,00	13 786,48
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	2 416,87	8 950,17
		5 039 977,87	**1 851 544,60**
Overført til udekket tap			
8990	Overført til udekket tap	-34 554 591,10	0,00
		-34 554 591,10	**0,00**

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

		2025	2024
Overført fra annen egenkapital			
8961	Overføringer fra annen egenkapital	-18 733 007,53	-8 238 258,65
		-18 733 007,53	**-8 238 258,65**

BALANSE - SPESIFIKASJON

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

		2025	2024
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
1100	Bygninger	52 694 576,00	52 694 576,00
1101	Rehabilitering	15 984 959,00	0,00
1110	Vannledninger	10 000 000,00	10 000 000,00
1120	TV-system	129 626,00	129 626,00
1150	Tomter	790 750,00	790 750,00
1160	Innskudd vaktmesterleilighet	64 133,00	64 133,00
		79 664 044,00	**63 679 085,00**
Kundefordringer			
1500	Kundefordringer	37 102,00	36 336,00
1502	Andre kundefordringer	99 525,00	0,00
		136 627,00	**36 336,00**
Andre kortsiktige fordringer			
1397	Forskuddsleasing	38 000,00	57 000,00
1579	Andre kortsiktige fordringer	8 550 000,00	0,00
1743	Forskuddsbetalt forsikring	576 059,46	567 545,23
1744	Forskuddsbetalt leasing	17 233,75	17 323,75
1749	Andre forskuddsbetalte driftskostnader	311 348,00	269 198,00
		9 492 641,21	**911 066,98**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1398	Mellomregning skattetrekk	47 241,00	26 816,00
1920	Bank 6501.05.11903	18 716 655,68	3 346 782,39
1921	Bank 6501.09.54236	57,04	55,62
1922	Bank 9521.39.28563	31 367 577,53	29 432 346,53
1924	Bank 9521.39.28555	9 284,50	40 827,00
		50 140 815,75	**32 846 827,54**
Andelskapital 273 á 400			
2000	Andelskapital	-109 200,00	-109 200,00
		-109 200,00	**-109 200,00**
Annen egenkapital			
2050	Annen egenkapital	0,00	-18 733 007,53
		0,00	**-18 733 007,53**
Udekket tap			
2080	Udekket tap	34 554 591,10	0,00
		34 554 591,10	**0,00**
Borettsinnskudd			
2030	Borettsinnskudd	-14 092 321,00	-14 092 321,00
		-14 092 321,00	**-14 092 321,00**

BALANSE - SPESIFIKASJON

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

		2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner			
2221	Lån 9521.75.98908	-131 172 704,00	-61 172 704,00
		-131 172 704,00	**-61 172 704,00**
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-28 191 915,66	-2 927 514,48
		-28 191 915,66	**-2 927 514,48**
Skyldig offentlige avgifter			
2600	Skattetrekk	-47 241,00	-26 816,00
2770	Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 071,00	-17 650,00
2785	Påløpt arbeidsgiveravgift feriepenger	-11 717,13	-10 229,31
		-85 029,13	**-54 695,31**
Annen kortsiktig gjeld			
2900	Forskudd fra kunder	-190 194,00	-267 467,00
2940	Skyldige feriepenger	-83 098,27	-72 546,20
2950	Påløpne rentekostnader	-33 632,00	-17 672,00
2982	Avsetning revisjonshonorar	-30 625,00	-26 188,00
		-337 549,27	**-383 873,20**

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

T +47 55 55 77 77
F +47 55 55 77 70

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Münsterbekken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Münsterbekken Borettslag som viser et underskudd på NOK 53 287 599. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 24. mars 2026
RSM Norge AS

Rune Nesheim
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnøkkel: SYNQK-D5KTX-ZXDM4-03VX8-W33RK-YCQ5C

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."

Rune Nesheim
Statsautorisert revisor
På vegne av: RSM Norge AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-742421
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-24 12:57:17 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SYNQK-D5KTX-ZXDM4-03VX8-W33RK-YCQ5C

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

LIKVIDITETSBUDSJETT
2026

Münsterbekken Borettslag

INNBETALINGER	
Leieinntekter	24 506 088
Andre inntekter	150 000
Utbetaling lån	142 827 297
Enova-støtte	30 000 000
Debitorer	37 102
Sum innbetalinger	**197 520 487**

UTBETALINGER	
Rehabilitering	192 559 275
Vedlikehold	3 000 000
Gartnerarbeid	300 000
Lønnskostnader *	1 000 000
Honorar styre, valgkomite	250 000
Strøm	1 550 000
Renhold	600 000
Kabel-TV/bredbånd	1 900 000
Revisjon	33 000
Regnskaps- og forretningsførsel	405 000
Forsikring	825 000
Kommunale avgifter	4 150 000
Andre kostnader	500 000
Renter byggelån	10 000 000
Kreditorer	28 382 109
Sum utbetalinger	**245 454 384**

Likviditetsbeholdning pr. 01.01.2026	50 140 815
Likviditetsendring	-47 933 897
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.2026	**2 206 918**

Foreslått leieregulering	0 %	0

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

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN

Munsterbekken borettslag - Ordinær Generalforsamling 23.04. 2026

Valgkomiteen har bestått av

- Sveinung Knutsen(leder)
- Reidun Teig
- Hilde Sveen

Valgkomitéen i **Munsterbekken borettslag** har i løpet av vinteren 2026 gjennomført sitt arbeid i forbindelse med årets generalforsamling. Komitéen har mottatt redegjørelser fra sittende styremedlemmer og vurdert kandidater som har meldt sin interesse eller blitt foreslått.

Komitéen legger herved frem følgende innstilling:

1. Styreleder

Styreleder **er ikke på valg** i år.

Sittende styreleder:

- Bjørn Petter Sunde- Blokk A – valgt for perioden 2025-2027

2. Styremedlemmer

Styret består av fire styremedlemmer. Tre styremedlemmer er på valg i år:

- **Therese Mokkelbust (Blokk E)**
- **Peter Alexander Pettersen (Blokk A)**
- **Katrine Bratteberg (Blokk C)**

Funksjonstid: 2 år.
Samtlige styre- og varamedlemmer på valg har uttrykt ønske om å fortsette en periode til.

Følsomhet Intern (gul)

Styremedlem ikke på valg:

- **Elin Monstad**, Blokk E – valgt for perioden 2025–2027

3. Kandidatpresentasjon

Valgkomitéen legger vekt på at styret bør være bredt sammensatt og representere **alle fem blokkene** i borettslaget, slik at ulike deler av bebyggelsen og bomiljøet blir hørt.

Valgkomiteens innstilling (3 plasser):

1. **Katrine Bratteberg**- Blokk C - **gjenvalg** – foreslåes gjenvalgt for **2 år**

   Katrine har fullført sin første styreperiode og har opparbeidet seg gode erfaringer fra arbeidet. Hun ønsker å fortsette for å bidra videre.

   Hun har hatt spesielt ansvar for uteområdene, inkludert dialog med gartner, oppfølging av tiltak og utvikling av grøntområder. Dette omfatter blant annet flytting av planter, rydding av trær, etablering av engfrøområde og innhenting av innspill fra beboere. Uteområdene anses som en viktig ressurs med potensial for å utvikles som fremtidige møteplasser.

   Hun har også fulgt opp relevante saker i dialog med kommunen, samt deltatt aktivt i oppfølgingen av renoveringsprosjektet gjennom møter med Kepla og de ordinære styremøtene.

   Målet for det videre styrearbeidet er å utvikle uteområdene ytterligere, styrke fellesskapet og sikre god oppfølging av renoveringsarbeidet.

2. **Richard Haugen Olsen**- Blokk B- **ny** – foreslåes valgt for **2 år**

Følsomhet Intern (gul)

Richard Haugen Olsen er IT-konsulent i Miles Bergen. Han har bodd i Bergen siden 2008 og i Blokk B siden 2024. Han har tidligere styreerfaring fra to borettslag på Nordnes.

Motivasjon:

Ønsker å fortsette i styret etter å ha vært varamedlem i 2025. Mener det er viktig med representasjon fra Blokk B og ønsker å bidra til gode prosesser og et godt bomiljø.

Prioriteringer:

- *Fullføre renoveringsprosjektet og sikre god håndtering av feil og mangler*
- *Bidra til vedlikehold av bygg, fellesarealer og uteområder*
- *Sørge for tydelig og god informasjon til beboerne*

Styrker:

God dialog, ryddighet og samarbeidsevne.

3. **Ingebjørg Naa Helle**- Blokk D – **ny** foreslåes valgt for **2 år**

Ingebjørg Naa Helle er pensjonert psykiatrisk sykepleier fra Bjørnafjorden kommune. Hun har barn og barnebarn i Bergen og bor derfor både i Munsterbekken og i Fusa.

Hun er opptatt av at borettslaget forvaltes på en trygg og ansvarlig måte, særlig i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet. God kontroll på økonomi og kvalitet i arbeidet vurderes som avgjørende for å sikre forutsigbare kostnader og et trygt bomiljø, spesielt for eldre og enslige beboere.

Helle ønsker å bidra til et inkluderende og trivelig bomiljø for både unge og eldre. Hun beskrives som engasjert, samvittighetsfull og positiv til å ta på seg oppgaver i styret. Hun mener også at fellesarealene kan brukes mer aktivt som møteplasser.

Hun gjør oppmerksom på at hun er bortreist den uken generalforsamlingen gjennomføres.

Følsomhet Intern (gul)

Varamedlemmer på valg (5 plasser): (her presenteres bare nye)

Valgkomitéen innstiller:

1. **Berit Ørnehaug-** Blokk C – **gjenvalg**, foreslåes valgt for 1 år
2. **Kim A.B. Meland** – Blokk E- **gjenvalg**, foreslåes valgt for 1 år
3. **Kristina Caldwell** – Blokk C- **gjenvalg**, foreslåes valgt for 1 år
4. **Alf Batalden-** Blokk E – **ny**, foreslåes valgt for 1 år

   Født i 1946. Har økonomiutdanning og arbeidserfaring som kontorsjef ved et skipsverft med 500 ansatte, IT-ansvarlig i en engrosbedrift og økonomiansvarlig i en tømrerbedrift med 25 ansatte. Han har vært pensjonist i 12 år og bor sammen med sin samboer Astrid. Sammen har de tre sønner og åtte barnebarn. Har bodd i Munsterbekken borettslag siden 2018.

5. **Fredrik Øsleby-** Blokk B – **ny**, foreslåes valgt for 1 år

   Fredrik Øsleby (28) er oppvokst på Osterøy og jobber som prosessutvikler i Framo på Askøy. Han bor i Munsterbekken sammen med samboeren Elisabeth.

   Han er tillitsvalgt i Teknagruppen og opptatt av rettferdighet, ryddige prosesser og at alle får en stemme i borettslaget. Øsleby mener det er viktig å følge utviklingen i fellesutgiftene og sikre god oppfølging av rehabiliteringen.

   Han ønsker å bidra til at Frydenbølien – og særlig Munsterbekken – fortsetter å være et godt sted å bo, og fremhever betydningen av innbydende og aktivt brukte uteområder.

4. Valgkomité 2027

Valgkomitéen foreslår følgende medlemmer for neste periode:

- **Magnhild Instefjord** – Blokk B

  Har bodd i B-blokken siden 1978 og har tidligere vært aktiv i naboutvalget. Hun har variert yrkeserfaring fra stål- og jernindustri, næringsmiddelindustri og 36 år i transportbransjen. Nå pensjonist og samfunnsengasjert.

- **Stein Harald Kjellevold** - Blokk C

  49 år. Lege. Bor i C blokken med tre barn. Vil bli kjent med flere i borettslaget, og opptatt av borettslagets ve og vel.

- **Aud Ørnehaug -** Blokk B

  Pensjonist med 43 års yrkeserfaring som hjelpepleier i Helse Bergen. Har bodd i borettslaget siden 1980 og hatt flere tillitsverv, blant annet to år som styremedlem og flere perioder i naboutvalget.

5. Avslutning

Avslutningsvis vil valgkomitéen uttrykke sin anerkjennelse for det gode og omfattende arbeidet styret har lagt ned de siste årene. Styret har etter vår mening håndtert både løpende drift og store oppgaver på en solid og ryddig måte, noe som har vært til stor nytte for borettslaget som helhet. Det er en krevende tid vi står i ifm. det omfattende rehabiliteringsprosjektet som pågår.

Komitéen vil også takke alle kandidater for deres engasjement og vilje til å stille til valg og bidra i styrets arbeid. Vi setter pris på både nye og kjente ansikter som ønsker å bruke tid og kompetanse til fellesskapets beste.

Til slutt takker valgkomitéen alle beboere for deres innspill, forslag og engasjement gjennom vinteren. Disse bidragene er viktige for å sikre et godt beslutningsgrunnlag og et velfungerende borettslag. Godt Valg!

Følsomhet Intern (gul)

Årsrapport 2025

Münsterbekken Borettslag
Organisasjonsnummer: 953715279

---

1. Styrets sammensetning og virksomhet

Styremedlemmer:

- Styreleder: Bjørn-Petter Sunde
- Nestleder: Therese Mokkelbost
- Styremedlemmer: Katrine Bratteberg, Elin Monstad og Peter Pettersen

Forretningsførsel:

- Forretningsfører: Eiendomsforvaltning AS
- Revisor: RSM Norge AS

---

2. Drift og vedlikehold

Prosjekter:

Året som har gått har vært både innholdsrikt og hektisk, med rehabiliteringen som har pågått, men også den daglige driften. Rehabiliteringsprosjekter som det vi nå står midt oppi skal selvsagt ikke være så inngripende på det daglige livet til beboere, som det en god del av dere har opplevd, spesielt dere som bor i E-blokka. Mange av feilene som er gjort i prosjektet har blitt begått her, i den største blokka vår.

Det har vært avvik som har tatt mye ressurser fra den videre fremdriften i prosjektet, og vi har blitt tvunget til å gjøre prioriteringer for å overholde fristene for utbetaling av Enova-støtten, som utgjør i snitt 6 millioner per bygning.

Heldigvis ser vi bedringer i måten styret, vaktmester, Kepla, ÅBF, samt underentreprenører jobber sammen og kommuniserer på. Dette vises i form av færre innmeldte avvik. Styret oppfordrer alle som har reklamasjoner til å legge styret@munsterbekken.no på kopi, slik at vi kan følge opp saken.

I forbindelse med utskifting av avløpsrør i blokkene, ble det gjennomført inspeksjon av borettslagets avløps- og overvannsrør som går fra hver enkelt blokk, under bakken og ut på det kommunale anlegget. Rapporten fra denne inspeksjonen viste at rørene ut fra blokkene var i nokså dårlig forfatning. Om en venter for lenge, kan tilstanden bli for dårlig til at rørene kan rehabiliteres ved rørfornying. Rørene må da skiftes fysisk ved

oppgraving, og kostnaden for dette er betraktelig høyere enn rørfornying. Styret besluttet derfor at det måtte gjennomføres en rørfornying. Arbeidet ble utført våren 2025 for blokk B–E.

Borettslaget har søkt og fått tilskudd fra Bergen Kommune for deler av arbeidet. Under utførelse av arbeidet ble det også vurdert at det ikke var behov for rørfornying fra utvendig kum og inn mot byggene. Prisen på jobben ble redusert deretter, med en reduksjon på totalt ca. 30% i forhold til opprinnelig tilbud.

I forbindelse med fasadeutskiftingene på E-blokken, ble styret gjort oppmerksom på at ny kledning ville dekke over boltefestene til eksisterende brannstiger. Det ble derfor besluttet at de 32 brannstigene skulle skiftes ut. Dette ble vurdert som mest hensiktsmessig da de eksisterende brannstigene har stått siden blokkens oppføring, og en gjenkledning ville gjøre det mer kostbart og utfordrende å skifte ut brannstigene, dersom det skulle blitt nødvendig.

Varmepumpene i prosjektet har fra og med blokk D, blitt oppgradert kostnadsfritt fra entreprenør til en ny og bedre modell. Årsaken til dette er at nye EU-regler har ført til en økning av avgifter for innkjøp av enkelte kjølemedier. Produsenten av varmepumpene har derfor sluttet å produsere varmepumpen med kjølemediet som var tiltenkt benyttet i prosjektet, og levert til blokk E. Styret har valgt å bekoste tilsvarende oppgradering av varmepumpene til blokk E, slik at alle varmepumpene i borettslaget er av lik modell med likt kjølemedium. Ut fra et langsiktig perspektiv, med tanke på fremtidig vedlikehold og kostnader til etterfylling av kjølemedium, ble det konkludert at borettslaget vil være mer tjent med en felles standard av varmepumper med samme energiforbruk i alle blokkene.

Fellesarealet og møterom: Styret har besluttet å utvide størrelsen på vinduene i felleslokalet, for å tilfredsstille dagens dagslyskrav for oppholdsrom og forbedre rømningsmulighetene. Dette utføres med midler fra vedlikeholdsbudsjettet, ikke midlene vedtatt til rehabiliteringen. Det presiseres at lokalet er tilgjengelig for bruk av samtlige beboere i borettslaget.

Garasjeporter har vist seg å være en økende utgiftspost, hvor vi betaler såpass mye i utrykninger og deler til gamle porter at styret vurderte det som hensiktsmessig å skifte ut garasjeportene. Dette utføres i forbindelse med oppgradering av fasader til garasjeanleggene.

Løpende vedlikehold:

- Oppfølging av rehabiliteringsprosjektet
- Drift av bygningsmasse og tekniske anlegg

---

3. Bomiljø og sosiale tiltak

Dugnader:
Vi har ingen ordning med felles dugnad i borrettslaget. Om man ønsker å bidra, kan man ta kontakt med vaktmesteren vår, Roy. Dugnadstimer vil komme andelseier til gode.

Sosiale arrangementer:
Styret arbeider for et godt miljø for alle beboerne. Det har blitt gjennomført flere sosiale arrangementer, blant annet et hyggelig julebord for beboerne, samt julehekktenning for små og store.

Noen av styrets planlagte arrangementer, som sankthansfeiring og påskeaktiviteter med mer, ble dessverre kansellert på grunn av rehabiliteringsprosjektet. Vi ser frem til å kunne ta dem opp igjen i fremtiden.

Dersom noen ønsker å arrangere noe eller har gode ideer til sosiale arrangement, oppfordrer styret de til å ta kontakt.

Kommunikasjon:
Nabovarsler fra Bergen kommune meddeles på borettslagets nettsider: munsterbekken.info.

---

4. Økonomisk oversikt

Årsresultat:
[Se vedlagt regnskap]
Vi har en god økonomisk ramme i prosjektet, der vi har satt av nok midler i lånet til uforutsette og forventede kostnader.

Når deler av rehabiliteringen er nokså forsinket, er det beboere som uttrykker bekymring rundt økte kostnader. Styret forsikrer at dette ikke er tilfelle.

Forsinkelser, feil og mangler inngår ikke som en del av uforutsette kostnader som belastes borettslaget. Således er heller ikke prisøkning på materialer i forhold til fremdriftsplanen noe som borettslaget betaler ekstra for.

---

5. HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

Røykvarslerne har fått en del driftstimer, og det varierer hvor lenge batteriene varer.

Beboerne anbefales å gjøre seg kjent med SFTY-appen, slik at varsel om når batteriene skal skiftes mottas av den enkelte. Dette gjelder vår felles sikkerhet.

Sykkelrommene i borettslaget har overgått kapasiteten. Styret ser derfor på muligheten for å bygge sykkelskur på taket til vaktmesterkontoret. Styret ønsker å vente til utgangen av rehabiliteringsprosjektet før det fattes en endelig beslutning. Det vurderes også tiltak i eksisterende sykkelrom for å øke kapasiteten.

---

6. Styrets vurdering av fremtiden

Planlagte prosjekter:

- Ferdigstillelse av rehabiliteringsprosjektet.
- Utskifting av garasjeporter.
- Øke kapasitet for sykkelparkering.
- Utskifting av ringetablåer.

Målsetninger:

- Bedre fremdrift og færre avvik i prosjektet.
- Opprettholde god økonomisk kontroll.
- Videreføre og utvikle arbeidet for et godt bomiljø.

Med vennlig hilsen
Styret i Münsterbekken Borrettslag.

Overdragelser f.o.m. 01.06.2025

Münsterbekken Borettslag

a-s Eiendomsforvaltning

Antall overdragelser: 29

Overt.dato	Lfh.nr.	Gate/vei	Ny (l)eier	Forrige (l)eier	Rom	Areal	Pris
01.06.2025	55	Frydenbølien 6	Karoline Sandvik og Odd Eirik Helgøy	Håvard Storvold	2	58,0	2 690 000,00
01.06.2025	73	Frydenbølien 6	Liv Marit Børve	Wesley Paintsil	2	58,0	2 990 000,00
01.06.2025	172	Frydenbølien 16	Bergen Kommune	Faraidon Ahadi	4 (5)	100,0	3 850 000,00
01.07.2025	2	Frydenbølien 21	Andreas S. Seilen og Nikoline Tomassen	Kristian S. H. Stang	2	65,0	2 870 000,00
01.07.2025	28	Frydenbølien 27	Mikal Samuelsen og Maja Jæger	Magnus T. Jølberg og Erik Jølberg	4 (5)	95,0	4 500 000,00
01.07.2025	37	Frydenbølien 27	Benjamin Næss og Tarjei Indrebø	Roar Nordbø og Merete H. Nordbø	4 (5)	95,0	4 225 000,00
01.07.2025	97	Frydenbølien 6	Sofie Kåreid	Dorthe Hordnes Hoff	2	48,0	3 100 000,00
01.07.2025	173	Frydenbølien 16	Joar Kyo Berg	Synnøve Aune	2	48,0	2 590 000,00
01.07.2025	186	Frydenbølien 16	Jonar Heimdal Dalseid	Egil Ludvigsen	2	48,0	2 550 000,00
01.08.2025	128	Frydenbølien 6	Jonathan Dyb Hjellen	Eivind Thorsen Trengereid	2	46,0	2 670 000,00
01.08.2025	130	Frydenbølien 8	Frida Huus og Elisabeth Jamaris	Christian J. Seim	2	65,0	3 500 000,00
01.10.2025	140	Frydenbølien 12	Svenn O. Gjøringbø og Iselin K. Hielm	Grete Beate Lønne	4 (5)	95,0	3 850 000,00
01.10.2025	153	Frydenbølien 12	Eivind Carlmark	Leif Engesæth	4 (5)	95,0	3 300 000,00
01.11.2025	17	Frydenbølien 27	Andreas S. Nistad	Sigrid Pedersens dødsbo	3	85,0	2 850 000,00
01.11.2025	23	Frydenbølien 23	Fredrik Pedersen	Knut O. M. Helle og Carina K. Thornes	4 (5)	95,0	3 700 000,00
01.11.2025	79	Frydenbølien 6	Svein Erik Ellingbø	Svein Viktor Ellingbø	2	48,0	
01.11.2025	234	Frydenbølien 24	Svein Viktor Ellingbø	Svein Erik Ellingbø	4 (5)	95,0	
01.12.2025	164	Frydenbølien 16	Aleksander Sandvik	Bjørg Sandvik	2	58,0	
01.12.2025	200	Frydenbølien 16	Arne-Kristian Taklo og Silje-Kristin Rylan	Marie Veland	2	46,0	2 690 000,00
01.01.2026	129	Frydenbølien 6	Hanne Eide Axelsen	Lisbeth Lindberg og Åge Gjellesvik	2	37,0	2 690 000,00
01.01.2026	153	Frydenbølien 12	Tom Knutsen og Tine Frøy Hetland	Eivind Carlmark	4 (5)	95,0	4 300 000,00
01.02.2026	61	Frydenbølien 6	Johan Magnus Engevik	Mathias Baug	2	58,0	3 250 000,00

Overt.dato	Lfh.nr.	Gate/vei	Ny (l)eier	Forrige (l)eier	Rom	Areal	Pris
01.02.2026	131	Frydenbølien 8	Yudith Suarez Suarez	Martin Bergvin	2	65,0	2 990 000,00
01.02.2026	139	Frydenbølien 10	Johnny Larsen og Ingrid G. Djupvik	Andreas Hammer og Hanne Litleskare	3	85,0	3 525 000,00
01.02.2026	260	Frydenbølien 22	Fredrik Valset og Regine D. Eriksen	Aud Gerd Larssons dødsbo	4 (5)	92,0	4 430 000,00
01.03.2026	3	Frydenbølien 23	Endre Standnes	Johnny Larsen	2	65,0	3 150 000,00
01.03.2026	187	Frydenbølien 16	Marte Stensletten	Andreas Lid	2	48,0	2 875 000,00
01.04.2026	96	Frydenbølien 6	Bendik Bjørgen Johannessen	Berit Johannessen	2	48,0	2 550 000,00
01.06.2026	167	Frydenbølien 16	Ida Sølberg	Martin Midttveit og Karina Selstø	2	58,0	3 600 000,00

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

Protokoll fra ordinær generalforsamling 23. april 2026

År 2026 den 23. april kl. 19.00 ble ordinær generalforsamling avholdt på Hotell Neptun, Valkendorfs gate 8.

1. Konstituering

Tilstede var 43 andelseiere enten personlig eller ved fullmakt, samt vaktmester og forretningsfører.

Generalforsamlingen ble ledet av styreleder Bjørn-Petter Sunde.

Til å underskrive generalforsamlingsprotokollen ble valgt Bjørn-Petter Sunde og Peter Alexander Pettersen.

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

2. Regnskap for 2025

Regnskapet ble referert av forretningsføreren som også leste revisors beretning. Flere spørsmål ble besvart. Regnskapet ble deretter godkjent og fastsatt som borettslagets regnskap for 2025.

Forslag til likviditetsbudsjett for 2026 ble referert av forretningsfører og tatt til etterretning.

3. Godtgjørelse til styre og valgkomite

Styrets godtgjørelse for 2025 ble fastsatt til kr 108 580 til lederen, kr 43 190 til nestleder og kr 25 026 til hvert av de øvrige styremedlemmer. Varamedlemmenes godtgjørelse ble fastsatt til kr 1169 per møte.

Valgkomiteens godtgjørelse ble fastsatt til kr 1913 til leder og kr 1275 til medlemmene.

4. Forslag fra andelseier Svein Erik Ellingbø om at styret orienterer om og besvarer spørsmål knyttet til rollefordelingen mellom borettslagets forretningsfører og borettslagets regnskapsfører

Forretningsfører redegjorde for at AS Eiendomsforvaltning i 2018 innledet samarbeid med regnskapsførerfirma Hagel AS for å ivareta autorisasjonskrav til regnskapsførsel og kunne tilby bedre tekniske løsninger.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b686da48-8f98-461a-9270-b2f6ed759f2c
visma sign
www.vismasign.com

5. Forslag fra andelseier Svein Erik Ellingbø om at styret, regnskapsfører og revisor orienterer om og besvarer spørsmål knyttet til garasjeleien i borettslaget

Etter å ha fått besvart diverse spørsmål, avsluttet forslagsstiller med å oppfordre styret til å vurdere garasjeleiens nivå og grunnlag.

6. Valg

Sveinung Knutsen ledet valget.

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

Valg av styremedlemmer og varamedlemmer:

Therese Mokkelbost, Peter Alexander Pettersen og Katrine Bratteberg ble gjenvalgt som styremedlemmer for to år.

Som varamedlemmer ble valgt Berit Ørnehaug, Kim Andre Meland, Kristina Caldwell, Fredrik Øsleby og Richard Olsen.

Valg av valgkomite:

Magnhild Instefjord, Stein Harald Kjellevold og Aud Ørnehaug ble valgt til valgkomite.

Deretter fikk valgkomiteen utdelt blomster, og vaktmester fikk overlevert blomster og gave i f.m. sin 50-årsdag.

Samtlige beslutninger unntatt under pkt. 3 og 6 var enstemmige.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 21.00.

Bjørn-Petter Sunde

Peter Alexander Pettersen

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b686da48-8f98-461a-9270-b2f6ed759f2c
visma sign
www.vismasign.com

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

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

Peter Alexander Pettersen
7b2bba18-2d1e-46a7-a5a9-e53a0617494c - 2026-04-27 12:29:06 UTC +03:00
BankID - dda491d2-741e-4838-84c4-701e82f1efbd - NO

Bjørn-Petter Sjåstad Sunde
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Münsterbekken Borettslag
6fd56831-64b5-483f-a989-e0eb4d369363 - 2026-04-27 13:42:46 UTC +03:00
BankID - 1f52014b-f340-4c0b-84a8-f8a324185818 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

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

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Bergen, den 31.5.1979

Arne Sande A/S,
Møllendalsbakken 7,
5000 BERGEN

ARKIV nr. 503.1
HF/GS

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass KARENSFRYD, LAKSEVÅG, G.nr. 56, B.nr. 103

Arbeidets art Nybygg

Bygningens art Boligblokk D

Byggherre Arne Sande A/S

Anmelder " "

Ansvarshavende " " v/ing. Jack Jahnsen

Søknad om byggetillatelse datert 8.6.1973.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

F. C. Lund
overingeniør

H. Frugård
H. Frugård
bygningskontrollør

Kopi:

- ☐ byggherre
- ☐ anmelder
- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Arne Sande A/S,
Møllendalsbakken 7,
5000 BERGEN

Bergen, den 31.5.1979

ARKIV nr. 503.1
HF/GS

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass KARENSFRYD, LAKSEVÅG, G.nr. 56, B.nr. 103

Arbeidets art Garasjeport og nettingsgjerde

Bygningens art Boligblokk A, B, C, D og E

Byggherre A. Sande A/S

Anmelder ds.

Ansvarshavende ds. v/ing. Jack Jahnsen

Søknad om byggetillatelse datert 15.6.1978.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

F. C. Lund
overingeniør

H. Frugård
bygningskontrollør

Kopi:

- ☐ byggherre
- ☐ anmelder
- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 156/105/0/0
Utlistet 29. april 2026

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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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
260706623	Grunneiendom	0	Nei	3 850,9 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		82,9 %
3380000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. KARENSFRYD - FRYDENBØ - GYLDENPRIS	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.01.1974		15,5 %
5080000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. ØVRE GYLDENPRIS VEI 1X	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.07.1979		0,4 %
64130000	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 797 MFL., GYLDENPRIS - HØYEGÅRDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.10.2020	201211827	< 0,1 % (3820,2 m²)
3380100	30	LAKSEVÅG. GABRIEL TISCHENDORFS VEI, STENGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.02.1983	190001072	< 0,1 % (3820,2 m²)
40290000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. FYLLINGSDALSTUNNELEN, SJAKTÅPNING	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.02.1966		< 0,1 % (3820,2 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
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	20,6 %

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	81,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	18,0 %
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 Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Laksevåg	< 0,1 % (12,0 m²)

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	55,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	1,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#6	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	< 0,1 % (12,0 m²)

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	62,2 %
17330000	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2010	37,9 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	28,9 %
17330000	1 - Nåværende	210 - LNF-område	8,9 %
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	8,9 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
10980000	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING FRA BLEKENBERG TIL GYLDENPRIS	3	-
17120000	30	ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL., TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGEGÅRDEN	3	200212517
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	4	-
40230000	30	LAKSEVÅG. VEI OVER PUDDEFJORDENS VESTRE BROHODE TIL FYLLINGSDALEN	4	-
11240000	30	BERGENHUS. PUDDEFJORDSBROEN VEI TIL FYLLINGSDALEN	4	-
72050000	21	Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	1	202411682
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	4	-
8750000	30	LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 802 OG GNR 157 BNR 24, FRYDENBØ	3	190810648
40110000	30	LAKSEVÅG. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN MELLOM STRANDVEIEN OG NYLUNDSVEIEN	3	-
11480000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	4	-
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
7490000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL	3	199702002
11190000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS - STRANDEN, TOMTER FOR OFFENTLIG FORMÅL	4	-
11190100	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 606 OG 806, VIKEN, GYLDENPRISVEIEN	3	200018669
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 29. april 2026

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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 156/105
Dato: 29.04.2026 Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.

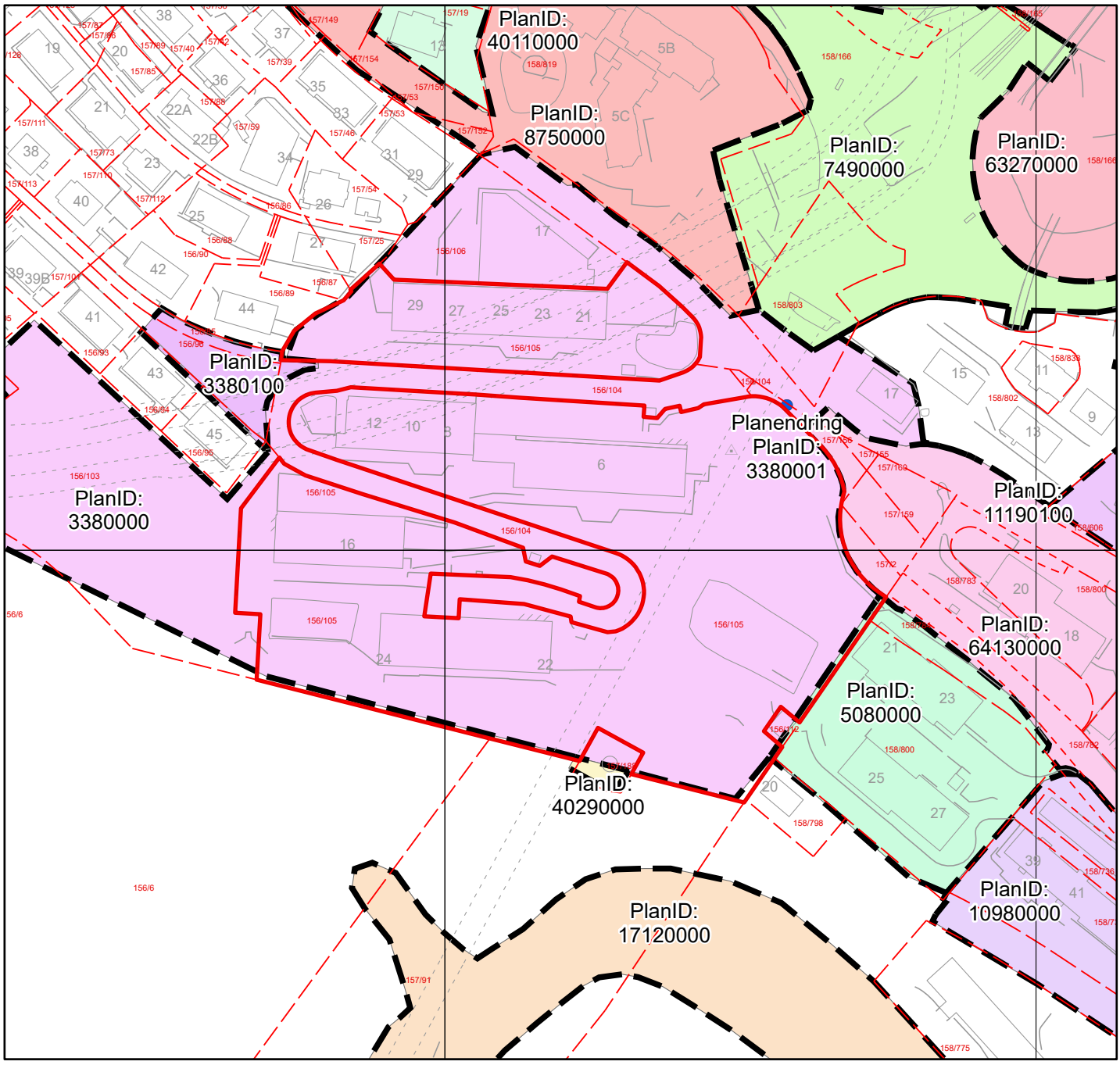
N

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:
PlanID(er): 40290000, 5080000, 64130000, 3380000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

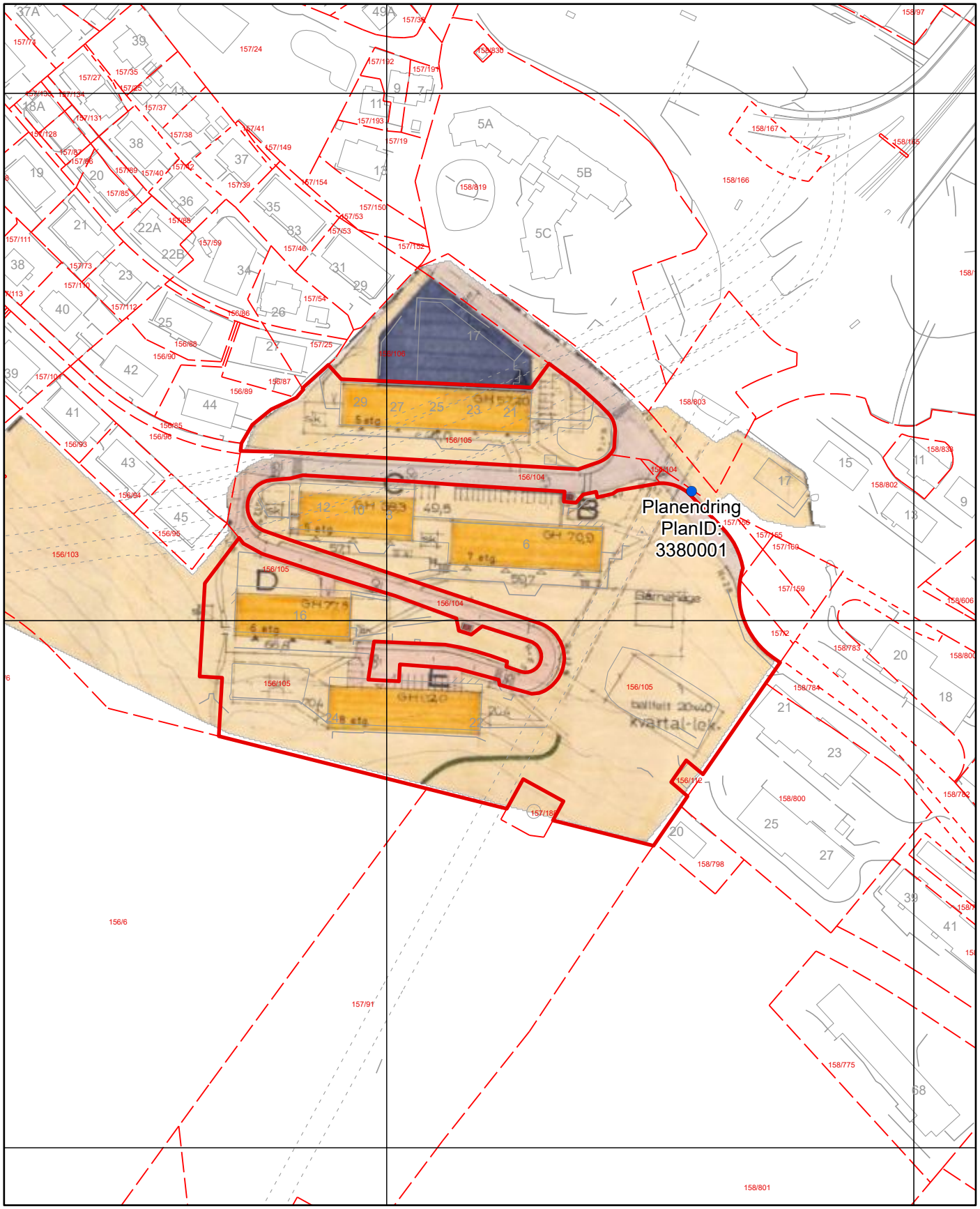
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 156/105
Dato: 29.04.2026 Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.

PlanID(er): 40290000, 5080000, 64130000, 3380000

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

Eiendomsflate



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

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

Reguleringsplan på grunnen

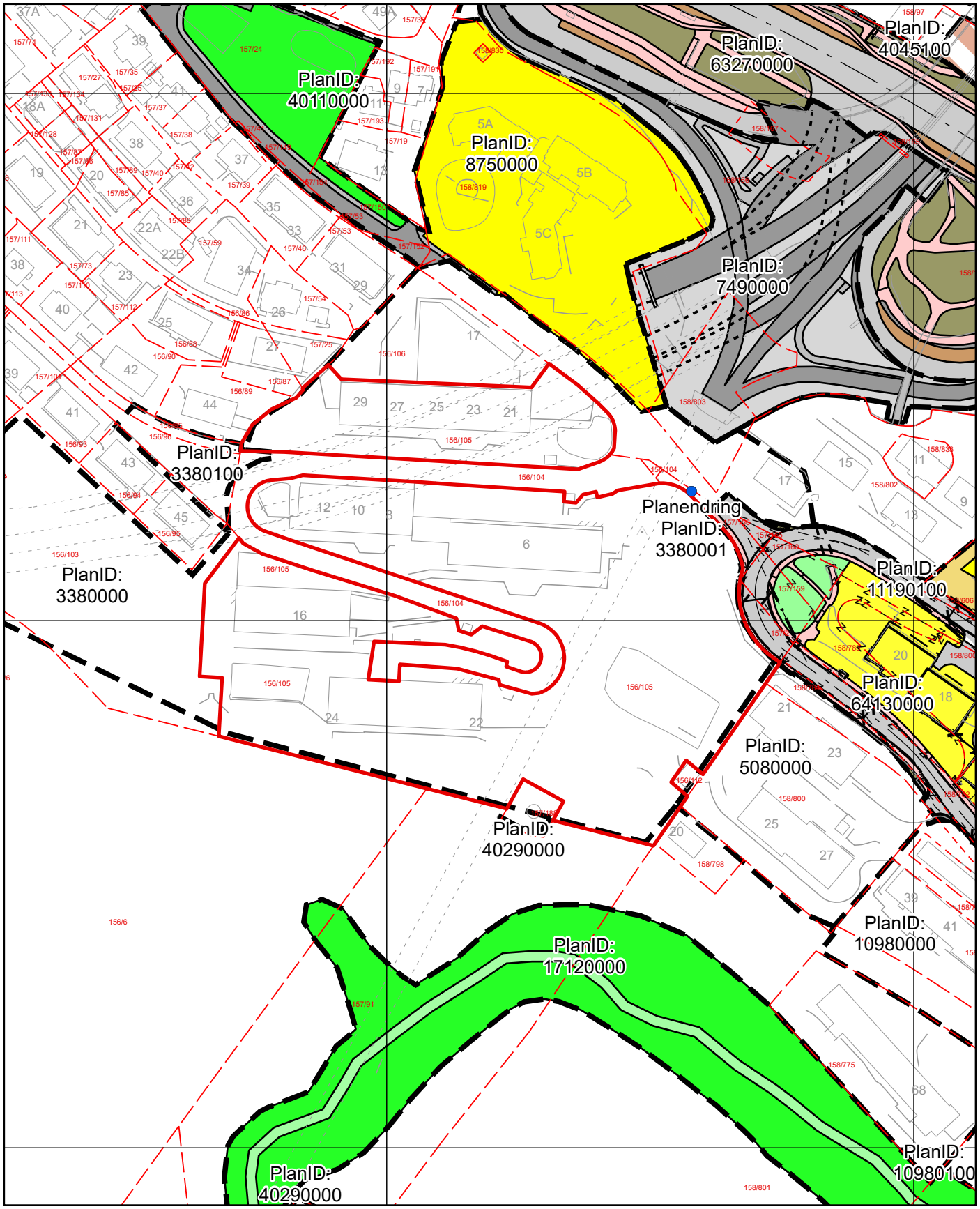
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 156/105
Dato: 29.04.2026 Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.

PlanID(er): 40290000, 5080000, 64130000, 3380000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje

- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1252 - Bru
- 1254 - Tunnel
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

- Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

- Angitthensynsone
- Sikringsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- FRIOMRÅDER
- Turveg
- Annet friområde
- Annet spesialområde
- Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2071 - Kollektivanlegg
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3050 - Park

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

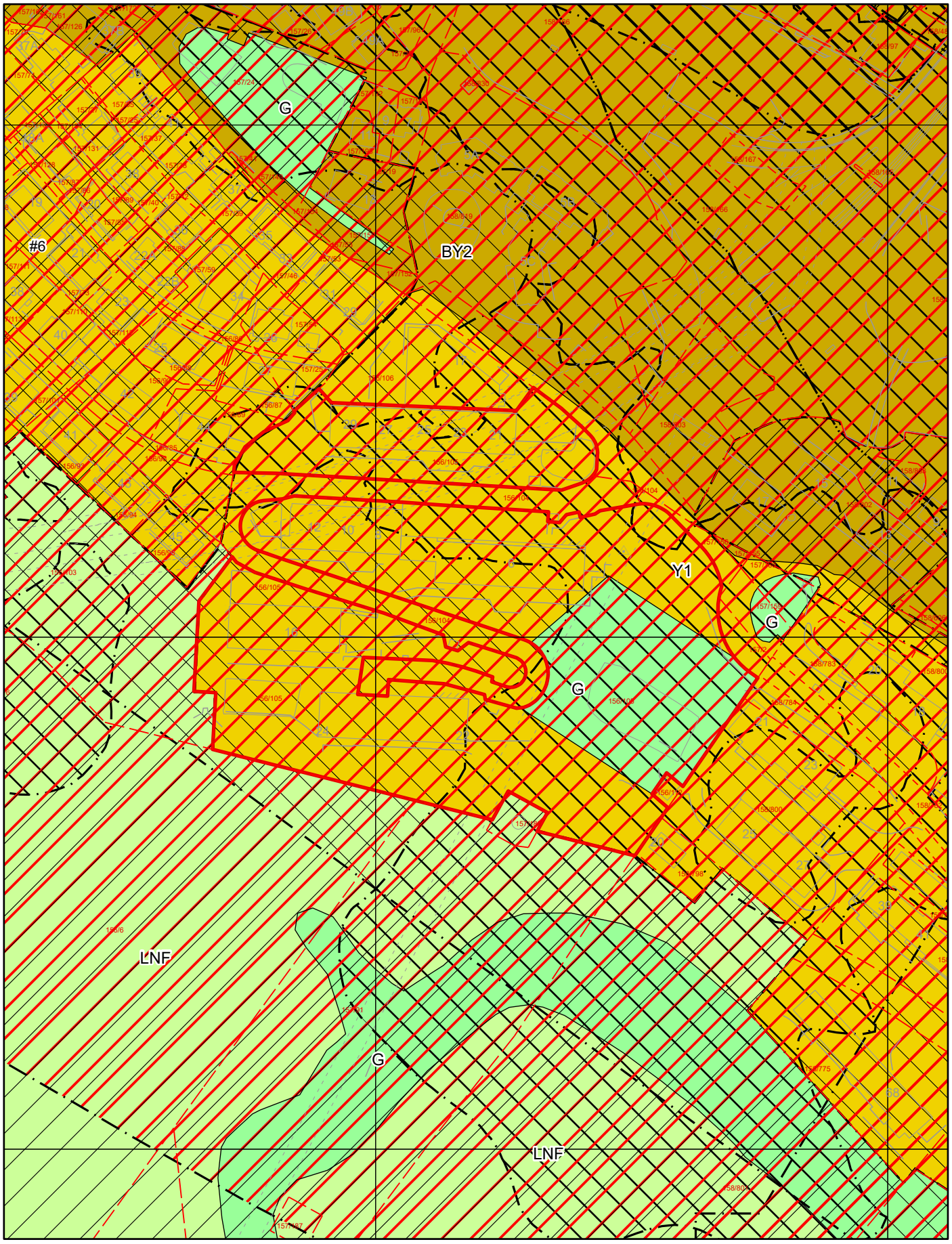
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 29.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 156/105
Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



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

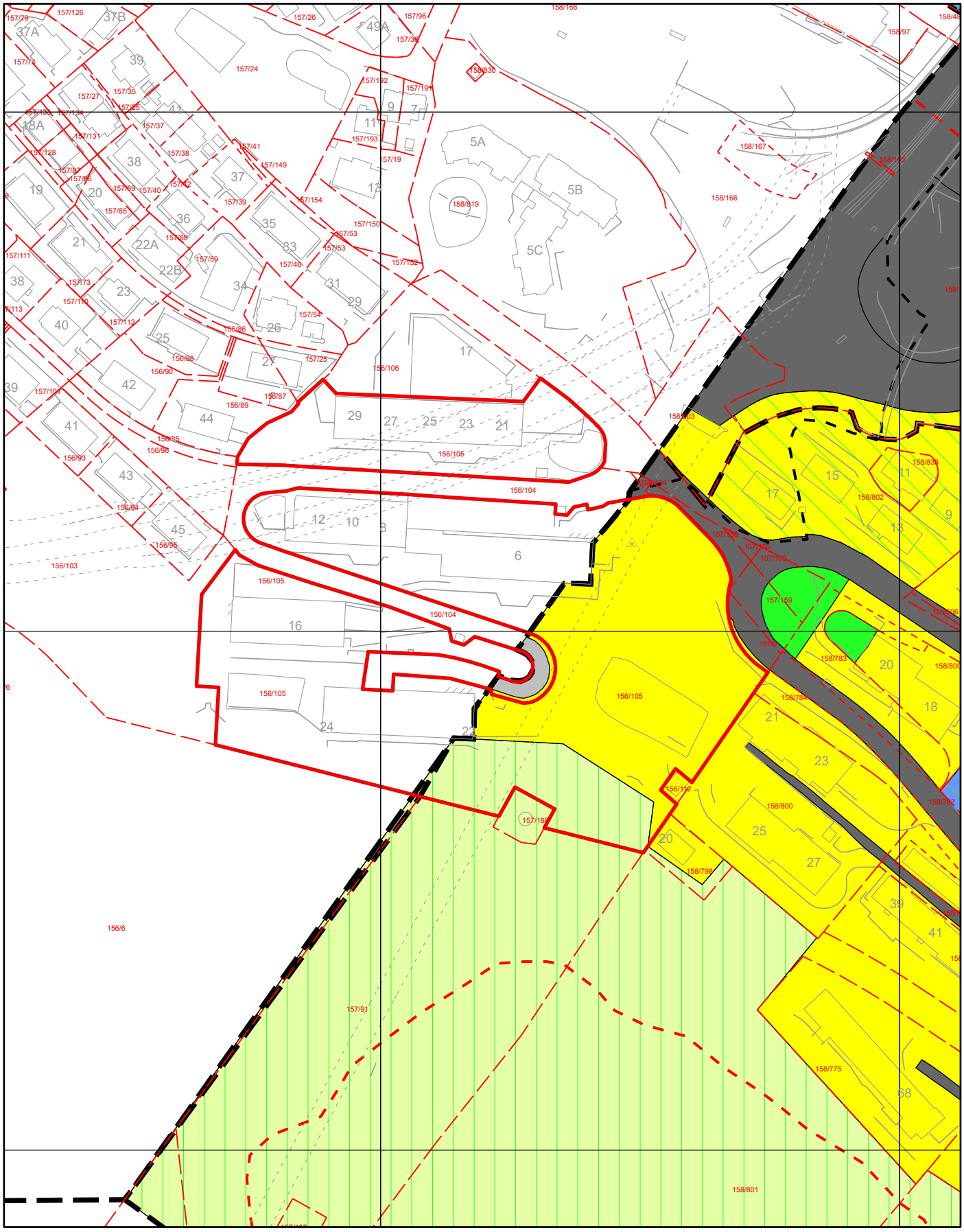
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 29.04.2026

Arealplan-ID: 65110000, 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 156/105
Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



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)