PRIVATMEGLEREN
SYD

FRYDENBØLIEN 22

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Boligbygg med flere boenheter

Frydenbølien 22 , 5056 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 156, bnr. 105

Andelsnummer 221

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 26.08.2026 **Rapportdato:** 31.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13379-2039 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** EO1259

Foretak: Takst Team Vestlandet AS **Takstingeniør:** Arvid Lyngsgård

Medlem av NITO

TAKST TEAM VESTLANDET

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.

Rapportansvarlig



Arvid Lyngsgård

arvid@takstvestlandet.no

474 14 500

Medlem av NITO

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.

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i byggets underetasje.
Bygningen er oppført 1978 ihht. Infoland.
Pågående arbeider med utvendig rehabilitering av bygget.
Arbeid i regi av borettslaget.

LAGRING
Bod i leiligheten på 1,18 m²
Bod utenfor leiligheten på 5,96 m²

EGENSKAPER
- Rehabilitering av bygget pågår.
- Vinduer fra 2025.
- Balansert ventilasjon fra 2025.
- Varmepumpe fra 2025.
- Etablert bod i 2025.
- Parkett fra 2025.
- Senket himling i stue i 2025.
- Vegger sparklet og malt i 2025.
- Bad fra 2010.
- Kjøkken fra 2010.
- Rør i rør system fra 2010.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
Leiligheten holder for det meste en normalt god standard på overflater, innredninger og installasjoner.

For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Flat takkonstruksjon tekket med takpapp.

Vegger i betong og bindingsverk.
Utvendig med fasadeplater.

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer.

Entredør:
Tredør.
B30 branndør.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Parkett og laminat.

Vegger:
Malte plater, strie, malt mur og fliser.

Himling:
Malte plater og malt betong.

Etasjeskille i betong.
Målt høydeforskjell i gulv: ca 20 mm målt i stue.

Fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad opplyst å være pusset opp i 2010/2011.
Det foreligger ikke dokumentasjon.
Fliser på vegger.
Malte plater i himling.
Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.
Ukjent type tettesjikt.
Plastsluk.
Rommet er innredet med servant i møbel, speil, dusj med glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Til-luft via spalte under dørblad.
Garderobeinnredning på vegg i soverom mot dusjsone i bad.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminert benkeplate.
Oppvaskkum i stål.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin òg induksjonstopp.
Ny induksjonstopp er bestilt og skal skiftes før salg.
Vannstoppsystem i skap under vask.
Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i bad/vaskerom.
Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.

Synlige avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon.
Aggregat plassert i bod.
Styringspanel på vegg i entre.

Luft til luft varmepumpe i stue.

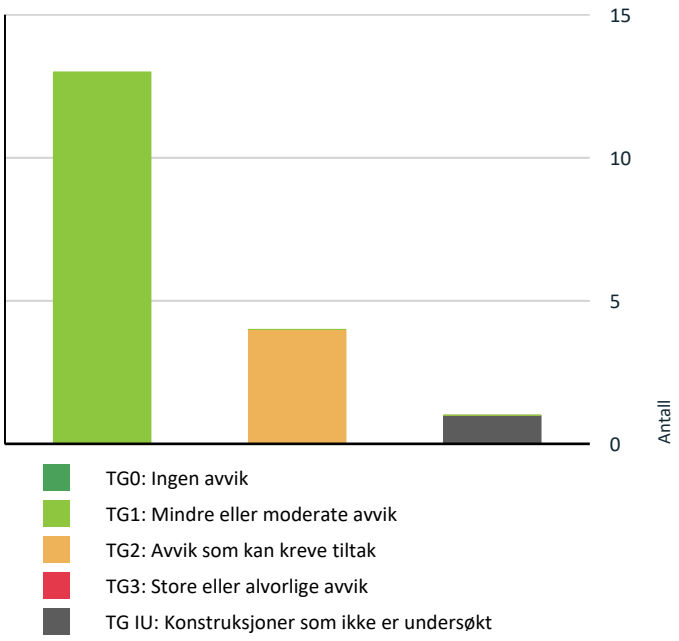
Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer er plassert i felles trappegang.
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon
Eier har besvart spørsmål angående det elektriske anlegget.
På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.
Røykvarsler og brannslukkingsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL
Medlem av NITO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1978

Kommentar
Infoland

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Rehabilitering i regi av borettslaget.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Flat takkonstruksjon tekket med takpapp.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Vegger i betong og bindingsverk.
Utvendig med fasadeplater.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Entredør:
Tredør.
B30 branndør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv:
Parkett og laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger:
Malte plater, strie, malt mur og fliser.

Himling:
Malte plater og malt betong.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskille i betong.
Målt høydeforskjell i gulv: ca 20 mm målt i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Fyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad opplyst å være pusset opp i 2010/2011.
Det foreligger ikke dokumentasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på vegger.
Malte plater i himling.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Noe slitasje i flisfuger i dusjsone, riss i en flis på venstre side av toalett.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold og lokal utbedring.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Generelt fall og lokalt fall rundt sluk er mindre en krav.
Ved vanntest renner det noe vann ut av dusjsone.

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.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ukjent type tettesjikt.
Plastsluk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Tettesjikt har oversteget halvparten av normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i møbel, speil, dusj med glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Til-luft via spalte under dørblad.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Garderobeinnredning på vegg i soverom mot dusjsone i bad.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminert benkeplate.
Oppvaskkum i stål.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin òg induksjonstopp.
Ny induksjonstopp er bestilt og skal skiftes før salg.
Vannstoppsystem i skap under vask.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i bad/vaskerom.
Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Aggregat plassert i bod.
Styringspanel på vegg i entre.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring





Tilstandsrapport

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

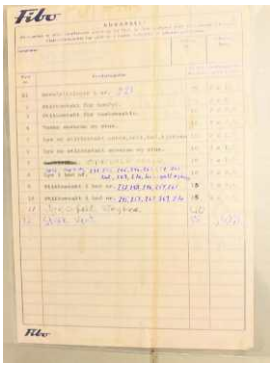
Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer er plassert i felles trappegang.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon
Eier har besvart spørsmål angående det elektriske anlegget.
På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.

Vurdering av avvik:

• Skrusikringer er av eldre dato og bør planlegges å skiftes ut til automatsikringer.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og brannslukkingsapparat.

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

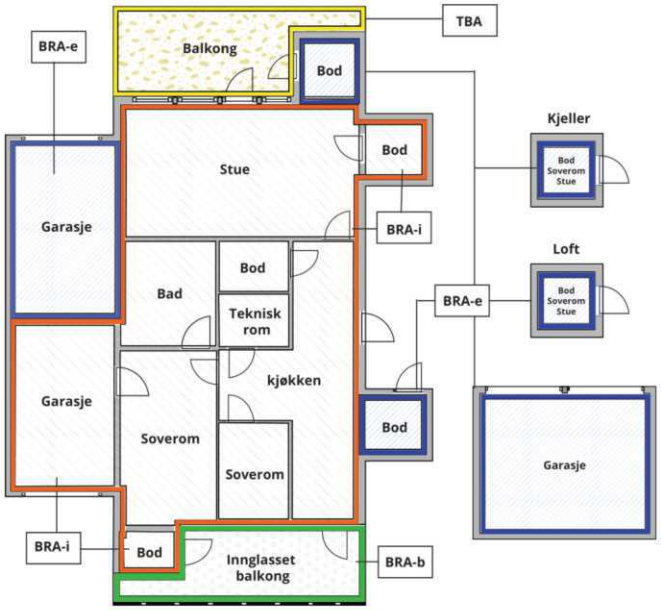
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	62			62	
Underetasje		6		6	
SUM	**62**	**6**			
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Bad/vaskerom, entré/gang, bod, stue, kjøkken, soverom		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Netto rom areal:
Entre/gang: 8,05 m²
Bod: 1,18 m²
Bad/vaskerom: 5,8 m²
Stue: 25,3 m²
Kjøkken: 8,9 m²
Soverom: 11,2 m²

Bod i underetasje: 5,96 m²

Arealer er oppmålt innvendig med laser.
Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2026	Arvid Lyngsgård	Takstingeniør
	Anders Muri	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Frydenbølien 22

Hjemmelshaver
Munsterbekken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MUNSTERBEKKEN BORETTSLAG	953715279			Muri Anders

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
221

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet i et etablert boligområde i Frydenbølien.
Fin utsikt mot Byfjorden, Askøy, Fløyen og inn mot Bergen sentrum.
Kort avstand til kollektivtransport, dagligvarebutikk, Bergen sentrum mm.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2026	Skjema for egenerklæring er mottatt. det er viktig at potensiell kjøper leser denne grundig.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.08.2026	Generell informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Eier	26.08.2026	Eier har gitt opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	26.08.2026	Matrikkeldata	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	
2	31.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke kontrollert av takstmann.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260202
Addresse	Frydenbølien 22		
Postnr.	5056	Sted	BERGEN
Selgers navn	Anders Muri		

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?

09/20

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?:

Boretslaget har forsikkring

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

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

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

Deler av taket er lektet ned for å legge ventilasjonskanal når balansert ventilasjon ble montert i leiligheten. I den forbidnelse har spotter i taket også blitt flyttet på.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Åsane Byggmester. De som gjør oppgradering av fasade/vindu/monterer balansert ventilasjon/moterer varmepumper for boretslaget.

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

Lagt nytt tak på blokkene. En del av renoveringen boretslaget gjennomfører.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Uvisst. Oppdragsgiver for renoveringen er Keppla.

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 skiftet i 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Åsane byggmester

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og 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

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

I forbindelse med renovasjon av boretslaget har det blitt installert balansert ventilasjon i 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Venty & Åsane byggmester

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hele fasaden er byttet i forbindelse med renoveringen til boretslaget.

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

☑ 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

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

Tak i garasje er isolert. og ny garasjeport er montert.

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:

Uvisst. Keppla er oppdragsgiver.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse:

Det gjennomføres for tiden renovering av boretslaget. fellesutgiftene øker gradvis frem mot prosjektets slutt.

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 19.08.2026

Signert av *Anders Muri*

Initialer selger:
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

BERGEN KOMMUNE

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

A. Sande A/S,
Møllendalsbakken 7,
5000 BERGEN

Bergen, den 9.12.1980

Arkiv nr. 503.1
Saksnr.
HF/GS

MIKRO-
16 DES. 1980
FOTOGRAFERT

FERDIGATTEST

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

Byggeplass	LAKSEVÅG, Karensfryd, gnr. 56, bnr. 103
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligblokk E
Byggherre	A. Sande A/S
Anmelder	ds.
Ansvarshavende	ds. v/ing. Jack Jahnsen
Søknad om byggetillatelse datert	8u6.73

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

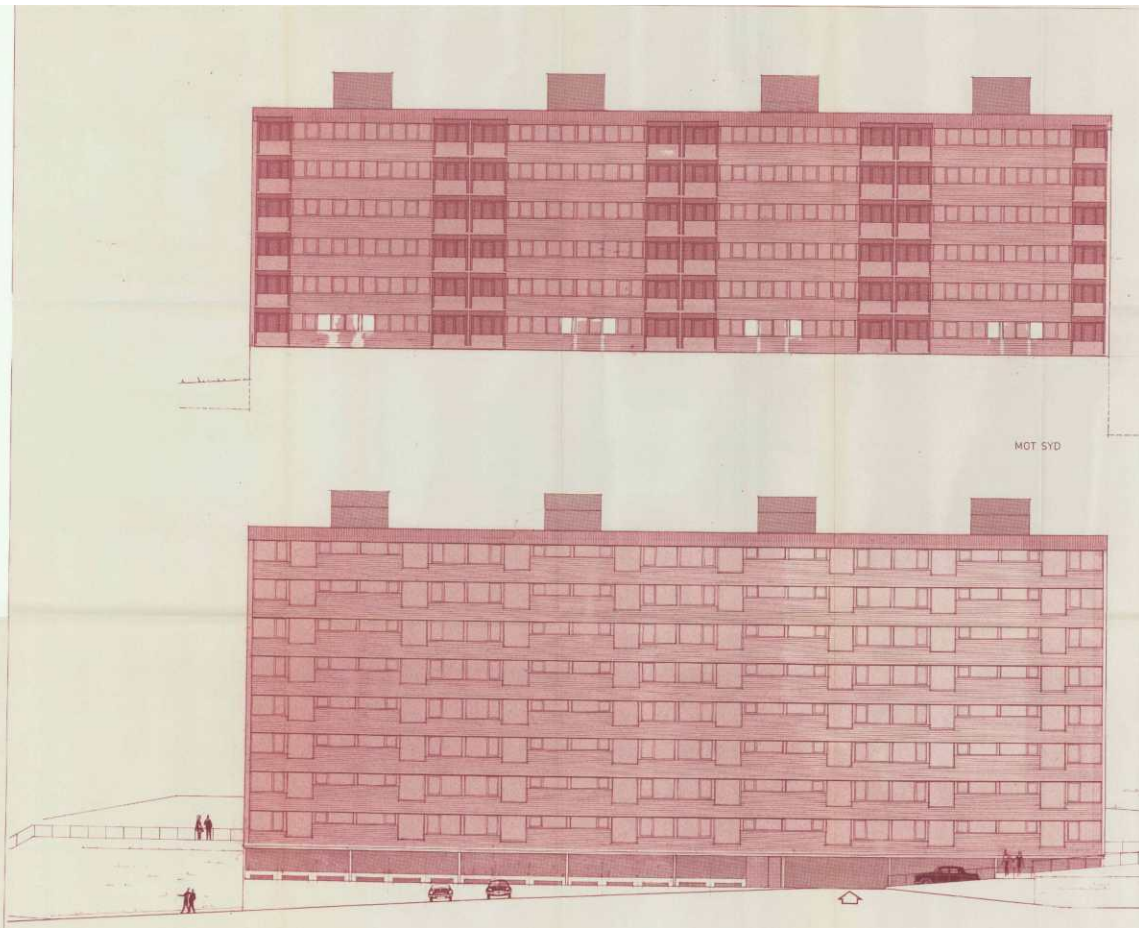
Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

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.



MOT SYD

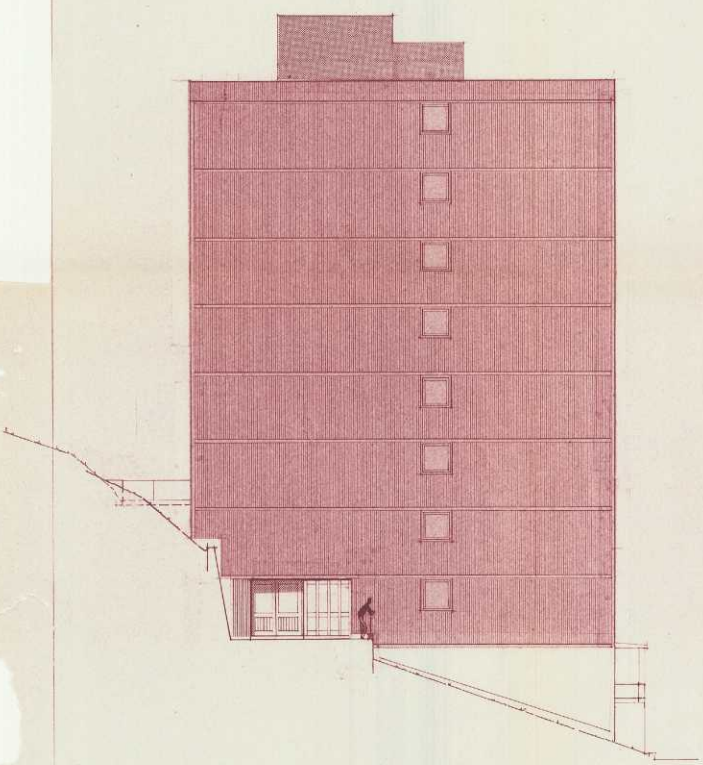
MOT NORD

GODKJENT

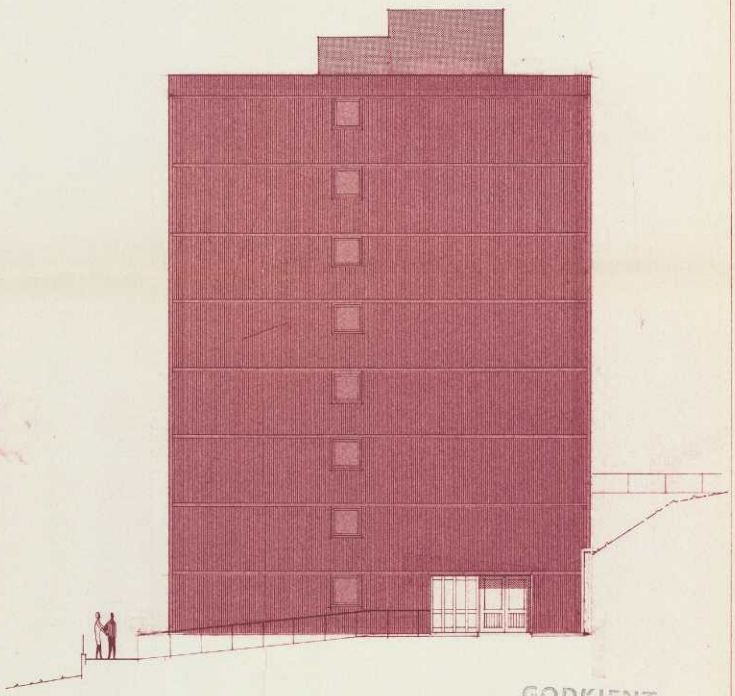
E

FRYDENBO
Blokk E
Hovedfasader

55461



MOT ÖST



MOT VEST

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 19 JAN. 1977
BERGEN KOMMUNE
Bruksklimpseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYGGEMELDINGSKONTOR
BYGGESAKSAVD.

E

RETTINGER DATO	SIGN	ANMERKN.	RETTINGER DATO	SIGN	ANMERKN.	GODKJENT DATO:	GODKJENT DATO:	KOPIERT — DATO:
1/ 12	TK	Ut. Gavler o. Garn.						

DENNE TEGNING ER BESKYTTET I HENHOLD TIL NORSK LOV OM EIENDOMSRETTEN TIL ÅNDSVERKER OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER UNDERGIS BRUK UTEN TILLATELSE BENYTTES.

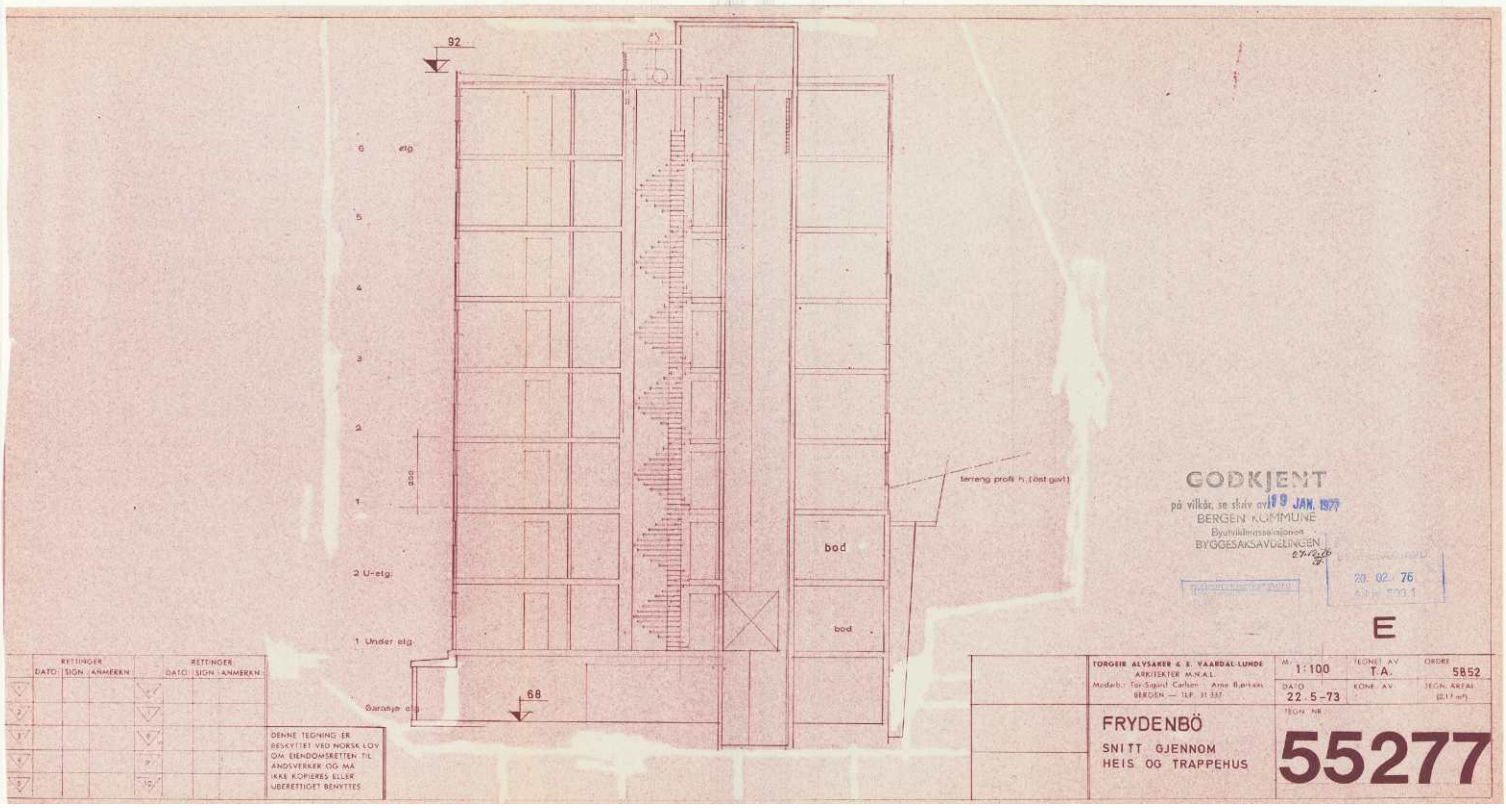
TORGEIR ALVSAKER & E. VAARDAL-LUNDE
ARKITEKTER M.N.A.L.
Medarb.: Tor-Sigurd Carlsen - Arne Bjørkaas
BERGEN — TLF. 31 33 ...

M	1:100	TEGNET AV:	CHR	ORDRE:	5852
DATO	28-6-74	KONF. AV:		TEGN. AREAL (0.25 m²)	

FRYDENBÖ
Blokk E
Gavlfasader

TEGN. NR

55462



GODKJENT
på vilkår, se skriv av 19 JAN. 1973
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN

20. 02. 76

E

RETTINGER				RETTINGER			
DATO	SIGN.	ANMERKN.		DATO	SIGN.	ANMERKN.	
1				5			
2				6			
3				7			
4				8			

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED NORSK LOV OM EIENDOMSRETTEN TIL ÅNDSVERKER OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER UBERETTIGET BENYTTES

TORGEIR ALVSÅKER & E. VAARDAL-LUNDE
ARKITEKTER M.N.A.L.
Medarb.: Tor-Sigurd Carlsen - Arne Bjørkum
BERGEN — TLF. 31 337

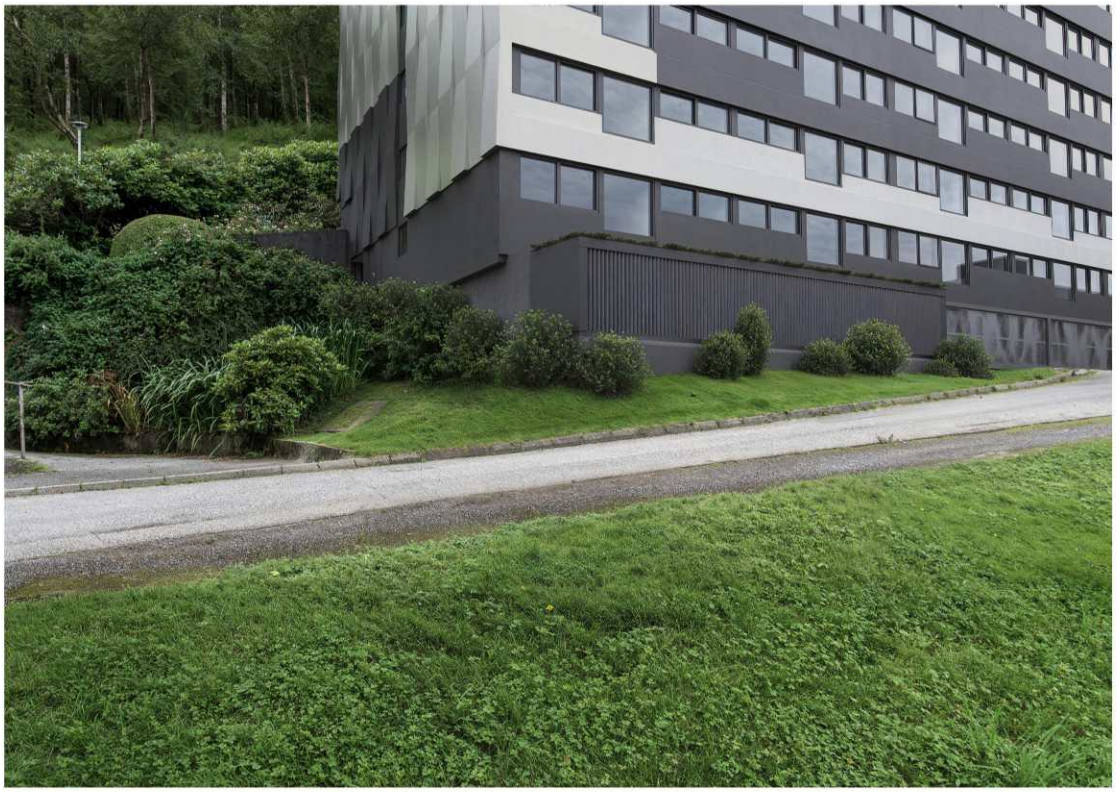
M:	TEGNET AV	ORDRE
1:100	T.A.	5852
DATO	KONT. AV	TEGN. ARTAL (21 cm²)
22.5-73		

FRYDENBÖ
SNITT GJENNOM
HEIS OG TRAPPEHUS

TEGN. NR.
55277

C:\Program Files\GRAPHISOFT\ARCHICAD 23\Details\ARCHICAD\Link mal 23 Team Oslo.tpl

Skrevet ut 12.03.2021 av Ruad saved by



Prosjektnavn:
Münsterbekken borettslag

Prosjektnummer:
16200942

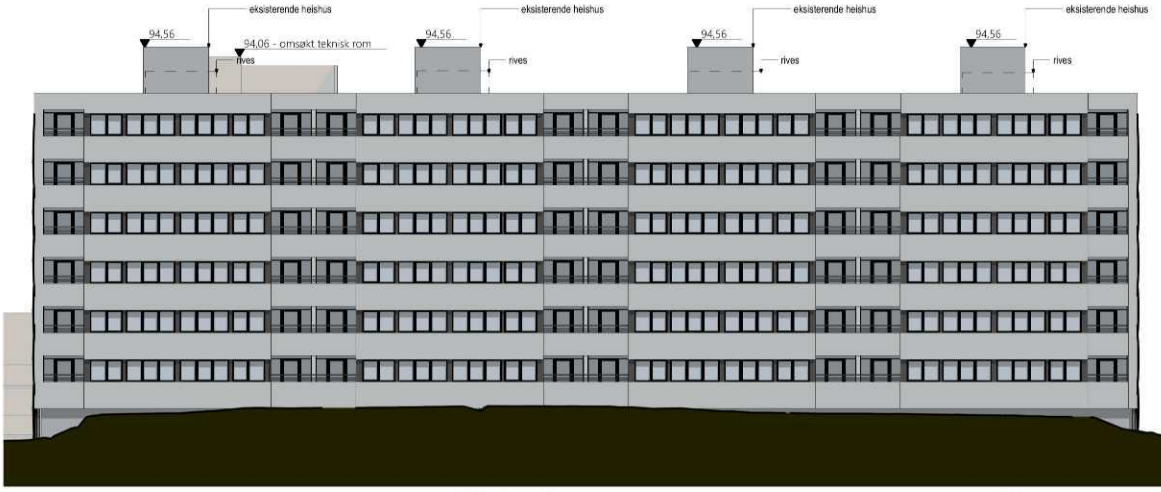
Tegningsnavn:
Visualisering Endringssøknad Blokk E

Tegningsnummer:
30-10

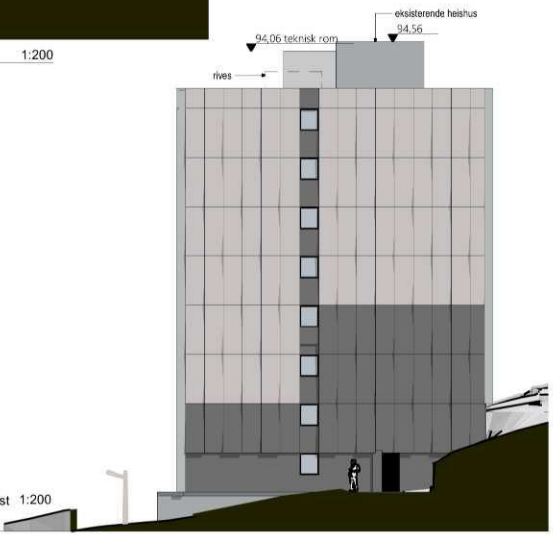
Mål:	Arkstr.:	Dato:
	A3	21.08.2025

Tegnet:	Kontr.:	Godkj.:	Ansv.:
EE	EE,ANM	EE,ANM	Link Arkitektur

LINK Arkitektur AS
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen
Telefon: +47 55 57 34 00
E-post: Bergen@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726



E Fasade mot Sør 1:200

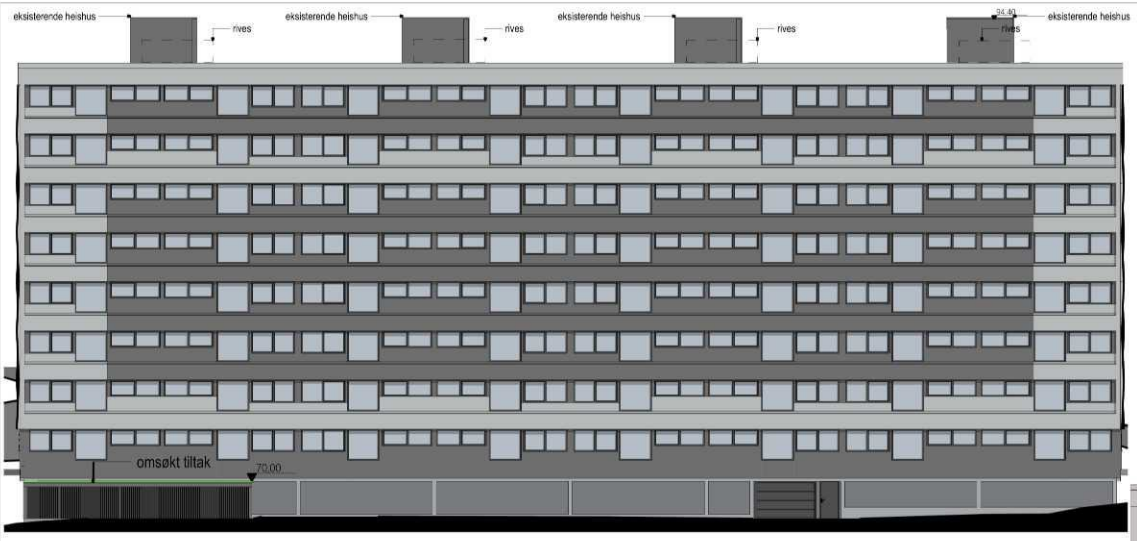


E Fasade mot vest 1:200

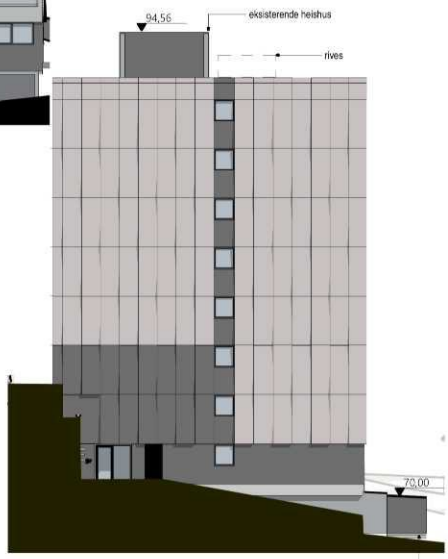
Sirevet ut 15.01.2025 av mm341

Prosjektnavn: Münsterbekken borettslag Blokk E	**Tegningsnavn:** Fasader mot sør, vest	**Prosjektstatus:** Rammesøknad	Mål: 1:200	Arkstr.: A3	Dato: 15.01.2025	Rev.dato:
	Tegningsnummer: 24 E-02		Tegnet: EE	Kontr.: EE,ANM	Godkj.: EE,ANM	Ansv.: Link arkitektur

LINK Arkitektur AS
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen
Telefon: +47 55 57 34 00
E-post: Bergen@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726



E Nord Fasade 1:200

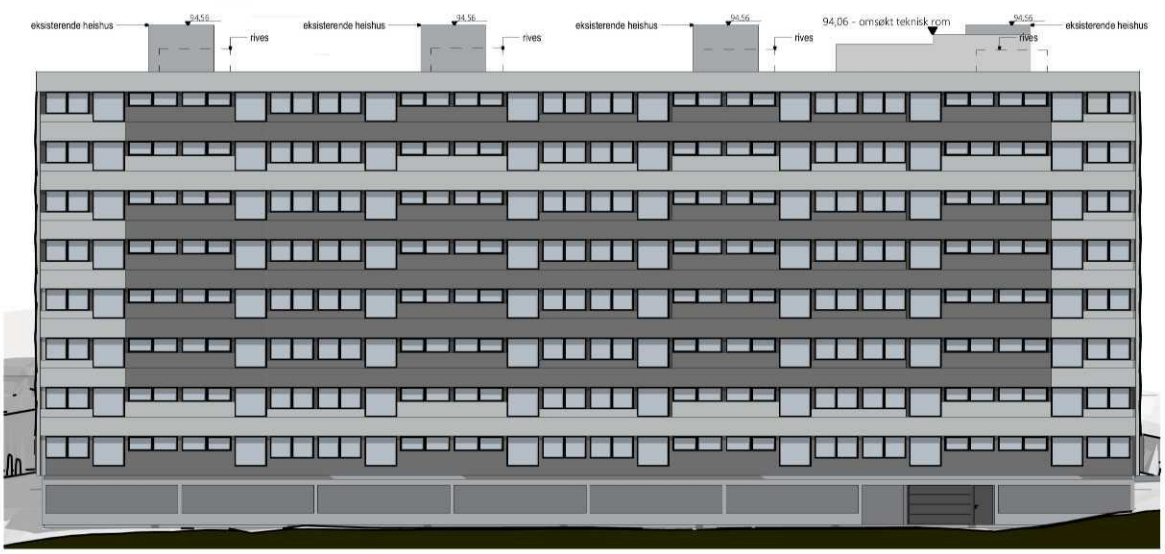


E Fasade mot øst 1:200

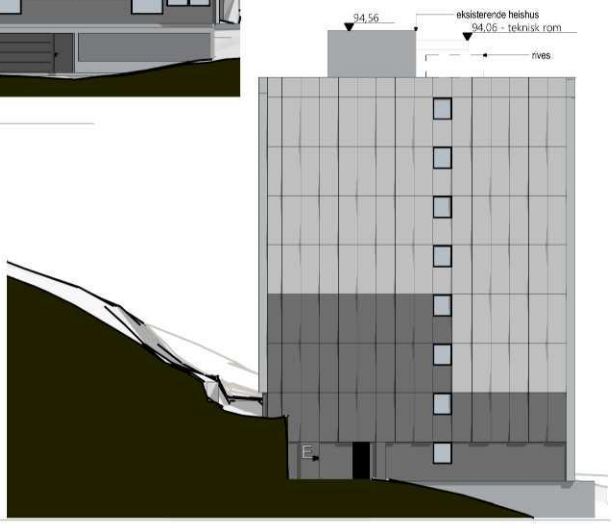
Sirevet ut 21.08.2025 av mm341

Prosjektnavn: Münsterbekken borettslag Blokk E	**Tegningsnavn:** Fasader mot nord, øst Tegningsnummer: 24 E-01	**Prosjektstatus:** Søknad om endring	Mål: 1:200	Arkstr.: A3	Dato: 21.08.2025	Rev.dato:	
			Tegnet: EE	Kontr.: EE,ANM	Godkj.: EE,ANM	Ansv.: Link arkitektur	

LINK Arkitektur AS
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen
Telefon: +47 55 57 34 00
E-post: Bergen@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726



E Nord Fasade 1:200



E Fasade mot øst 1:200

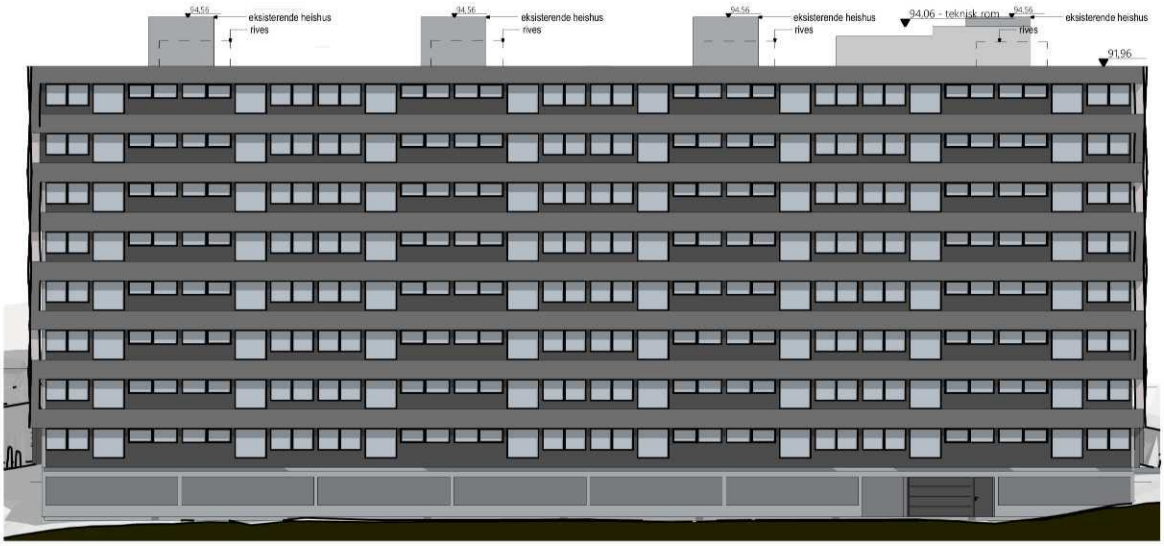
Sirevet ut 15.01.2025 av mm341

Prosjektnavn: Münsterbekken borettslag Blokk E	**Tegningsnavn:** Fasader mot nord, øst	**Prosjektstatus:** Rammesøknad	Mål: 1:200	Arkstr.: A3	Dato: 15.01.2025
Tegningsnummer: 24 E-01			Tegnet: EE	Kontr.: EE,ANM	Godkj.: EE,ANM

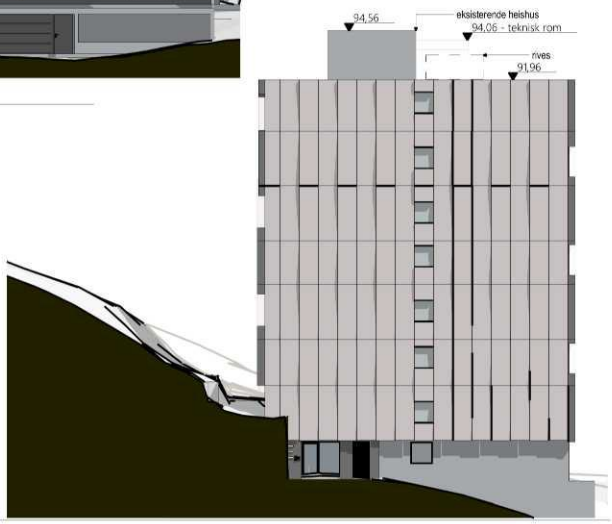
Rev.dato:

Ansv.: Link arkitektur

LINK Arkitektur AS
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen
Telefon: +47 55 57 34 00
E-post: Bergen@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726



E Nord Fasade 1:200



E Fasade mot øst 1:200

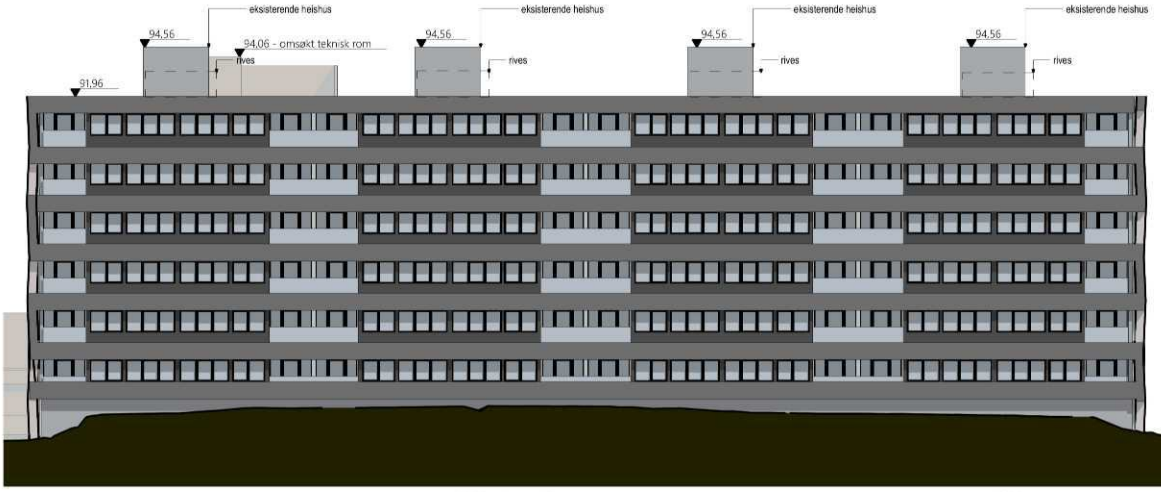
Sirevet ut 26.06.2024 av rnm341

Prosjektnavn: Münsterbekken borettslag Blokk E	**Tegningsnavn:** Fasader mot nord, øst	**Prosjektstatus:** Rammesøknad	Mål: 1:200	Arkstr.: A3	Dato: 26.06.2024
	Tegningsnummer: 24 E-01		Tegnet: EE	Kontr.: EE,ANM	Godkj.: EE,ANM

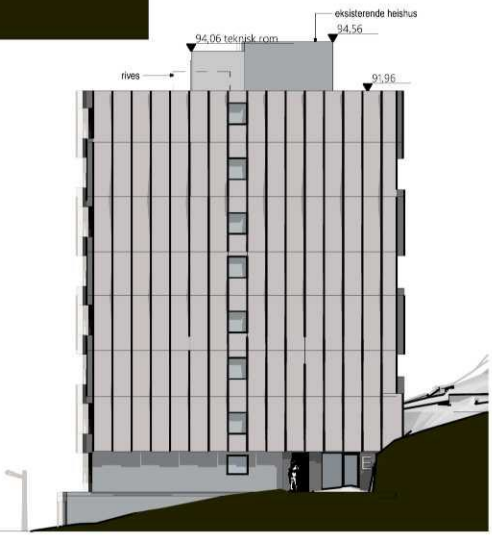
Rev.dato:

Ansv.: Link arkitektur

LINK Arkitektur AS
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen
Telefon: +47 55 57 34 00
E-post: Bergen@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726



E Fasade mot Sør 1:200

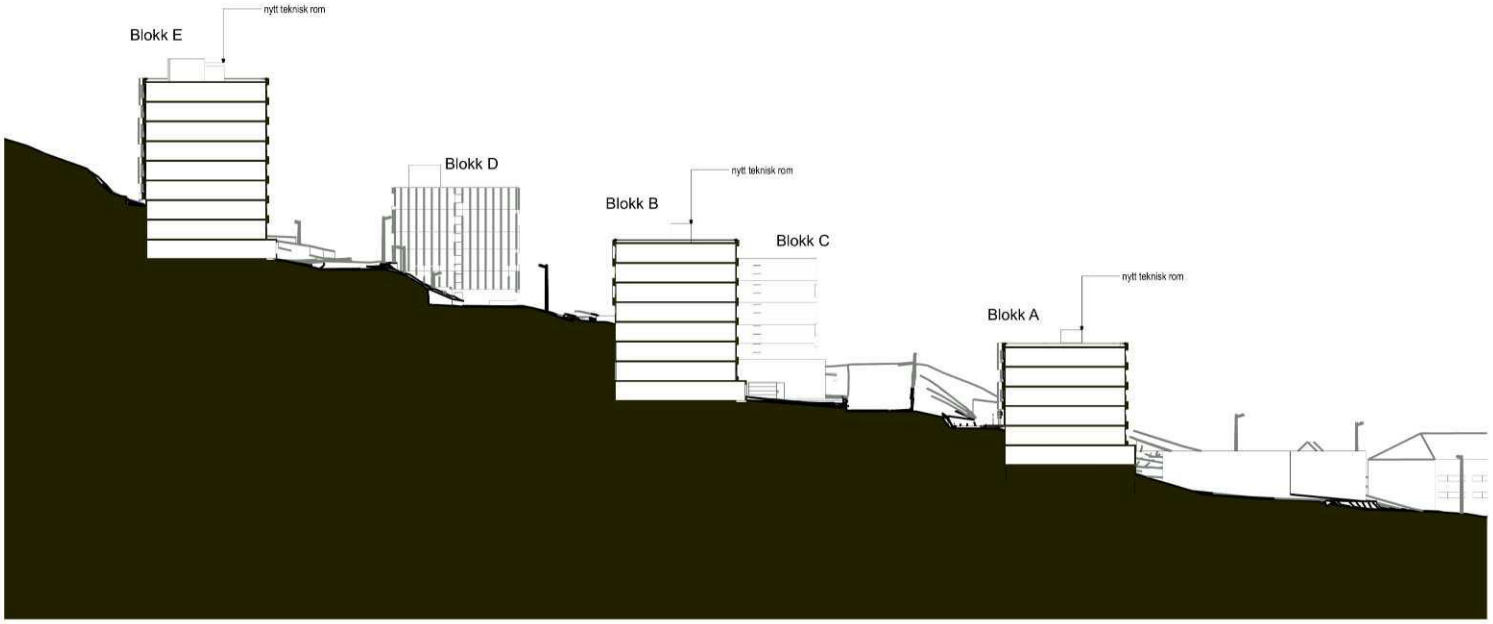


E Fasade mot vest 1:200

Sirevet ut 26.06.2024 av rnm341

Prosjektnavn: Münsterbekken borettslag Blokk E	**Tegningsnavn:** Fasader mot sør, vest	**Prosjektstatus:** Rammesøknad	Mål: 1:200	Arkstr.: A3	Dato: 26.06.2024	Rev.dato:
	Tegningsnummer: 24 E-02		Tegnet: EE	Kontr.: EE,ANM	Godkj.: EE,ANM	Ansv.: Link arkitektur

LINK Arkitektur AS
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen
Telefon: +47 55 57 34 00
E-post: Bergen@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

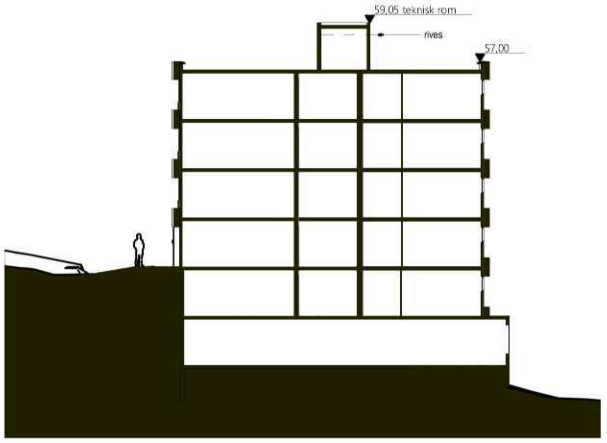


Terrengsnitt 1:500

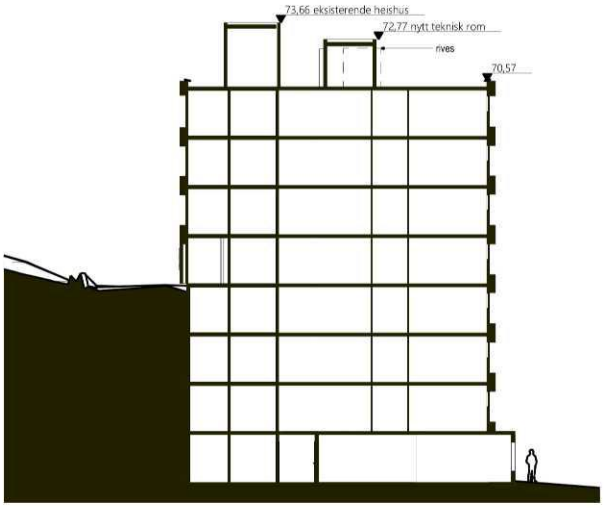
Sirevet ut 26.06.2024 av rm341

Prosjektnavn: Münsterbekken borettslag Snitt	**Tegningsnavn:** Terrengsnitt	**Prosjektstatus:** Rammesøknad	Mål: 1:500	Arkstr.: A3	Dato: 26.06.2024	Rev.dato:
	Tegningsnummer: 30-01		Tegnet:	Kontr.:	Godkj.:	Ansv.: Link arkitektur

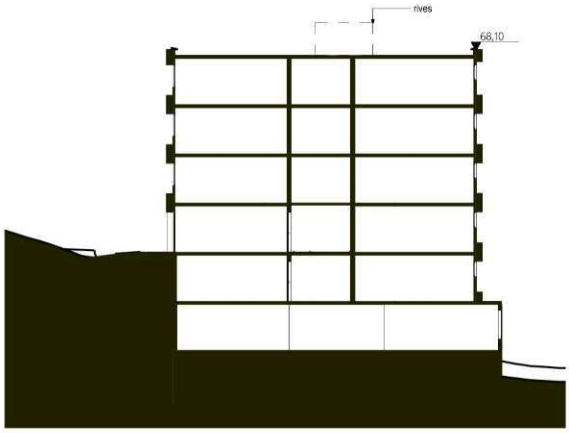
LINK Arkitektur AS
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen
Telefon: +47 55 57 34 00
E-post: Bergen@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726



Snitt blokk A 1:200



Snitt blokk B 1:200

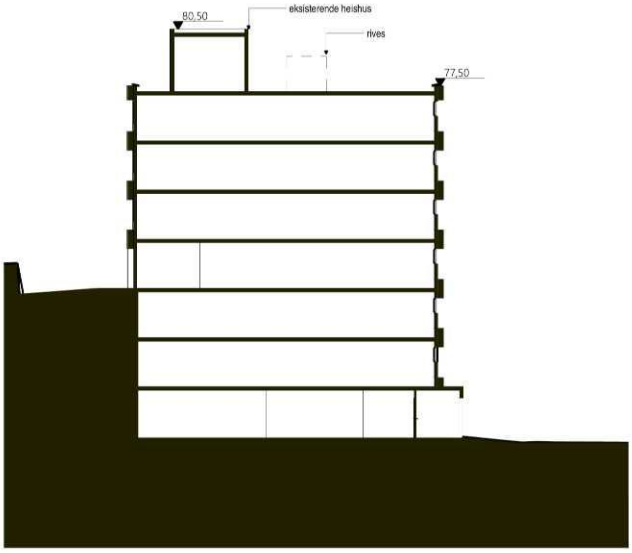


Snitt blokk C 1:200

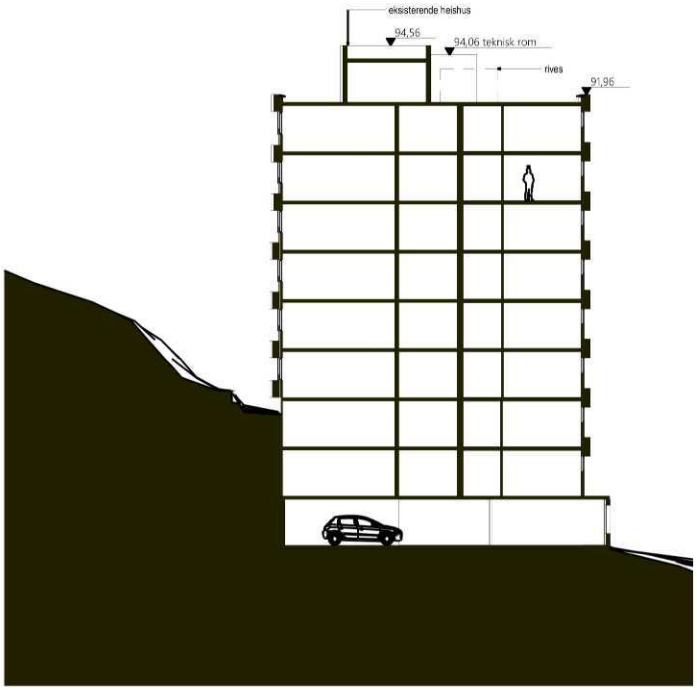
Sirevet ut 26.06.2024 av mm341

Prosjektnavn: Münsterbekken borettslag Snitt	Tegningsnavn: Snitt A,B,C	Prosjektstatus: Rammesøknad	Mål: 1:200	Arkstr.: A3	Dato: 26.06.2024	Rev.dato:
	Tegningsnummer: 30-02		Tegnet: EE	Kontr.: EE,ANM	Godkj.: EE,ANM	Ansv.: Link arkitektur

LINK Arkitektur AS
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen
Telefon: +47 55 57 34 00
E-post: Bergen@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726



Snitt D 1:200

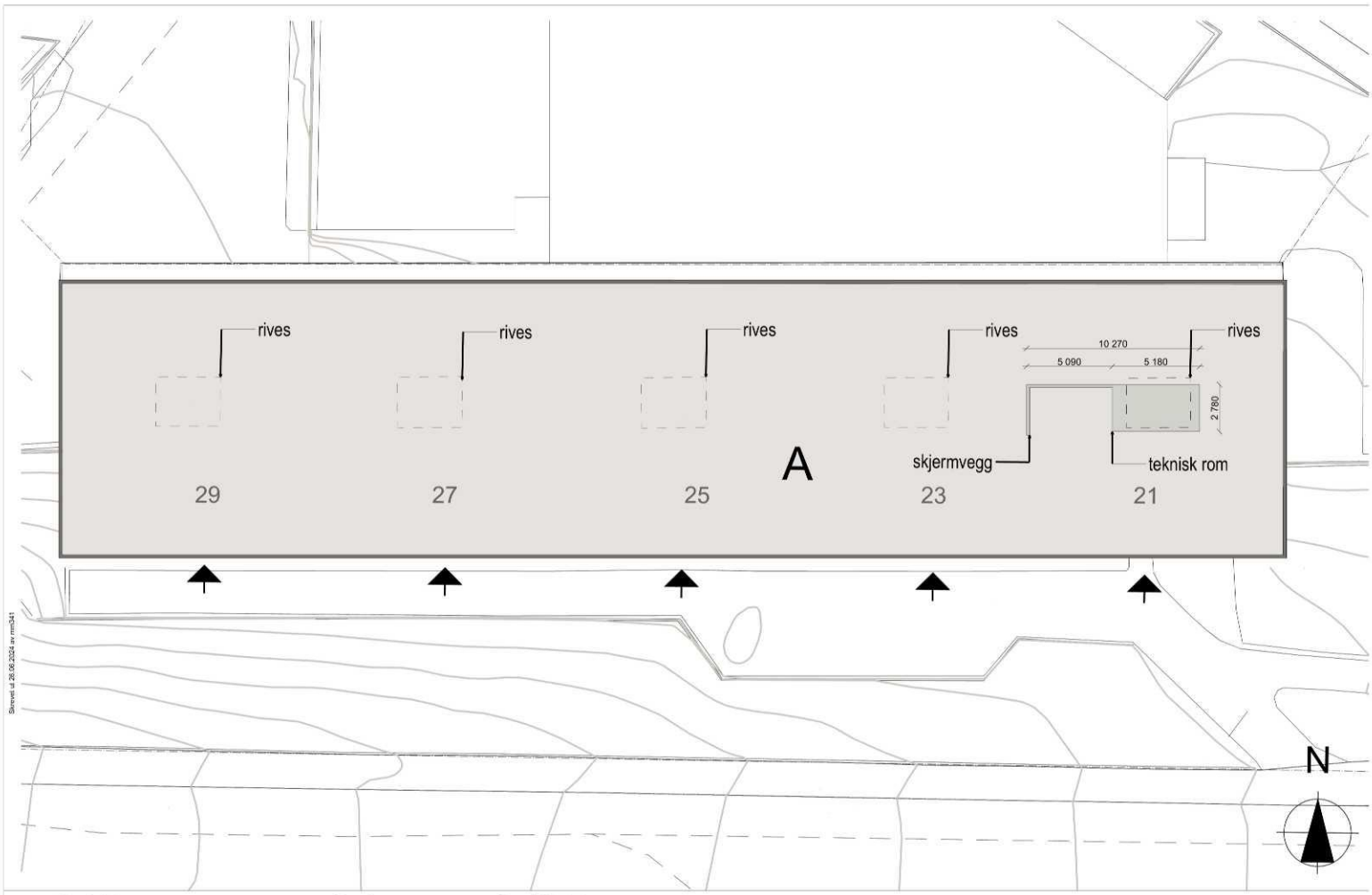


Snitt E 1:200

Sirevet ut 26.06.2024 av mm341

Prosjektnavn: Münsterbekken borettslag Snitt	Tegningsnavn: Snitt D,E	Prosjektstatus: Rammesøknad	Mål: 1:200	Arkstr.: A3	Dato: 26.06.2024	Rev.dato:
	Tegningsnummer: 30-03		Tegnet: EE	Kontr.: EE,ANM	Godkj.: EE,ANM	Ansv.: Link arkitektur

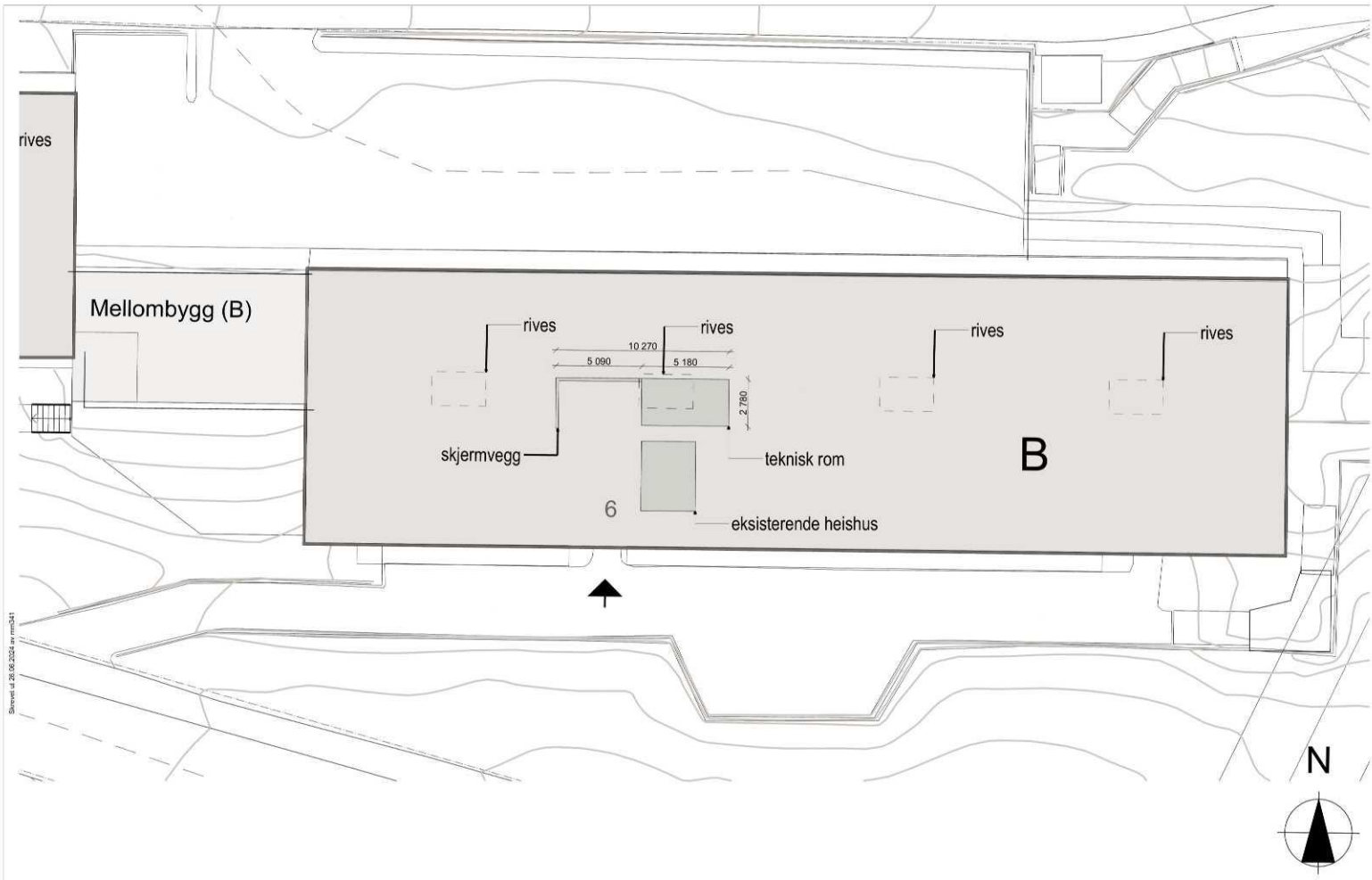
LINK Arkitektur AS
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen
Telefon: +47 55 57 34 00
E-post: Bergen@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726



Sirevet ut 26.06.2024 av mm341

Prosjektnavn: Münsterbekken borettslag Planer	**Tegningsnavn:** Takplan blokk A	**Prosjektstatus:** Rammesøknad	Mål: 1:200	Arkstr.: A3	Dato: 26.06.2024	Rev.dato:
	Tegningsnummer: 11-01		Tegnet: EE	Kontr.: EE,ANM	Godkj.: EE,ANM	Ansv.: Link arkitektur

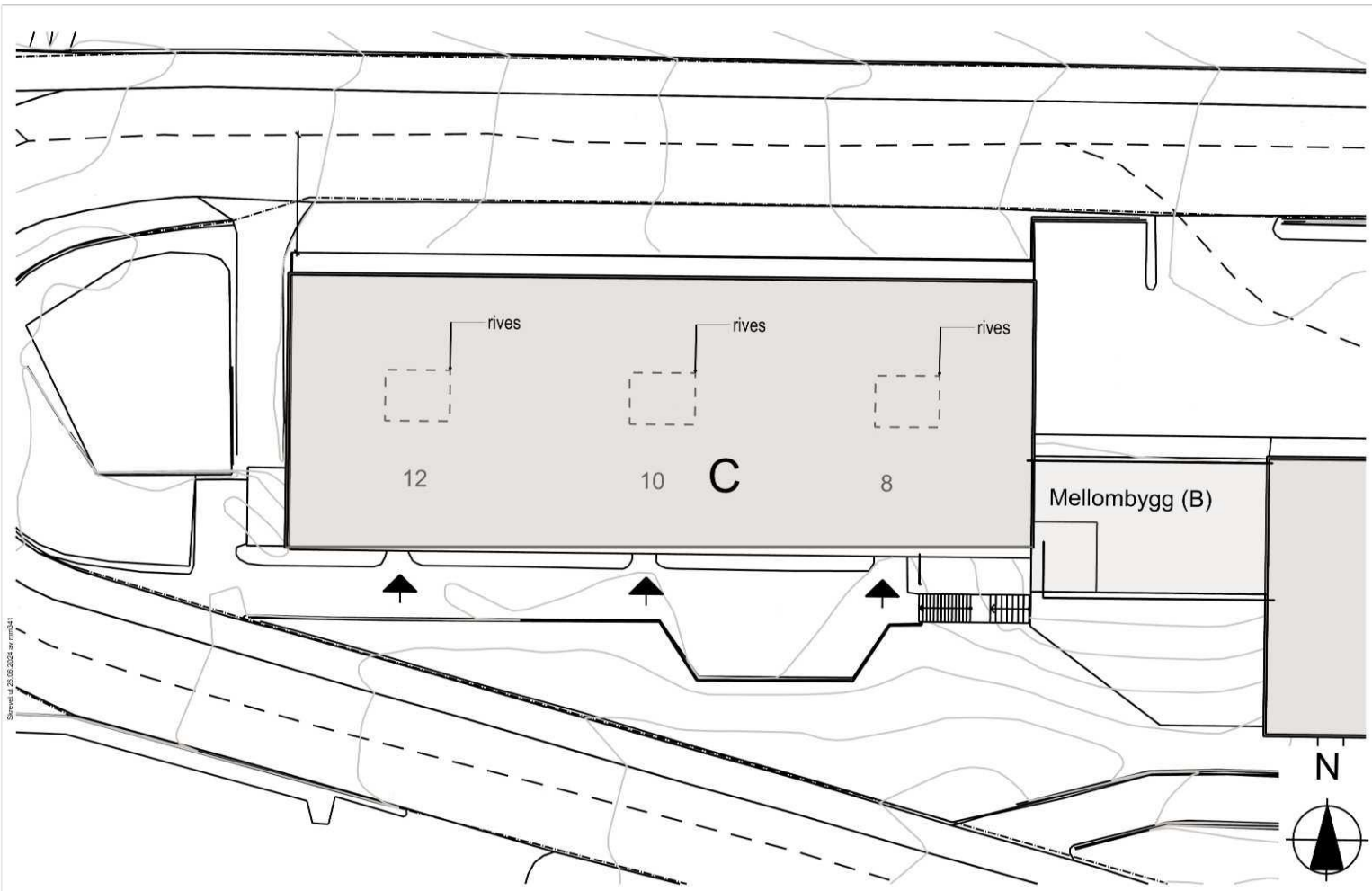
LINK Arkitektur AS
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen
Telefon: +47 55 57 34 00
E-post: Bergen@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726



Sirevet ut 26.06.2024 av mm341

Prosjektnavn: Münsterbekken borettslag Planer	**Tegningsnavn:** Takplan blokk B	**Prosjektstatus:** Rammesøknad	Mål: 1:200	Arkstr.: A3	Dato: 26.06.2024	Rev.dato:
	Tegningsnummer: 11-02		Tegnet: EE	Kontr.: EE,ANM	Godkj.: EE,ANM	Ansv.: Link arkitektur

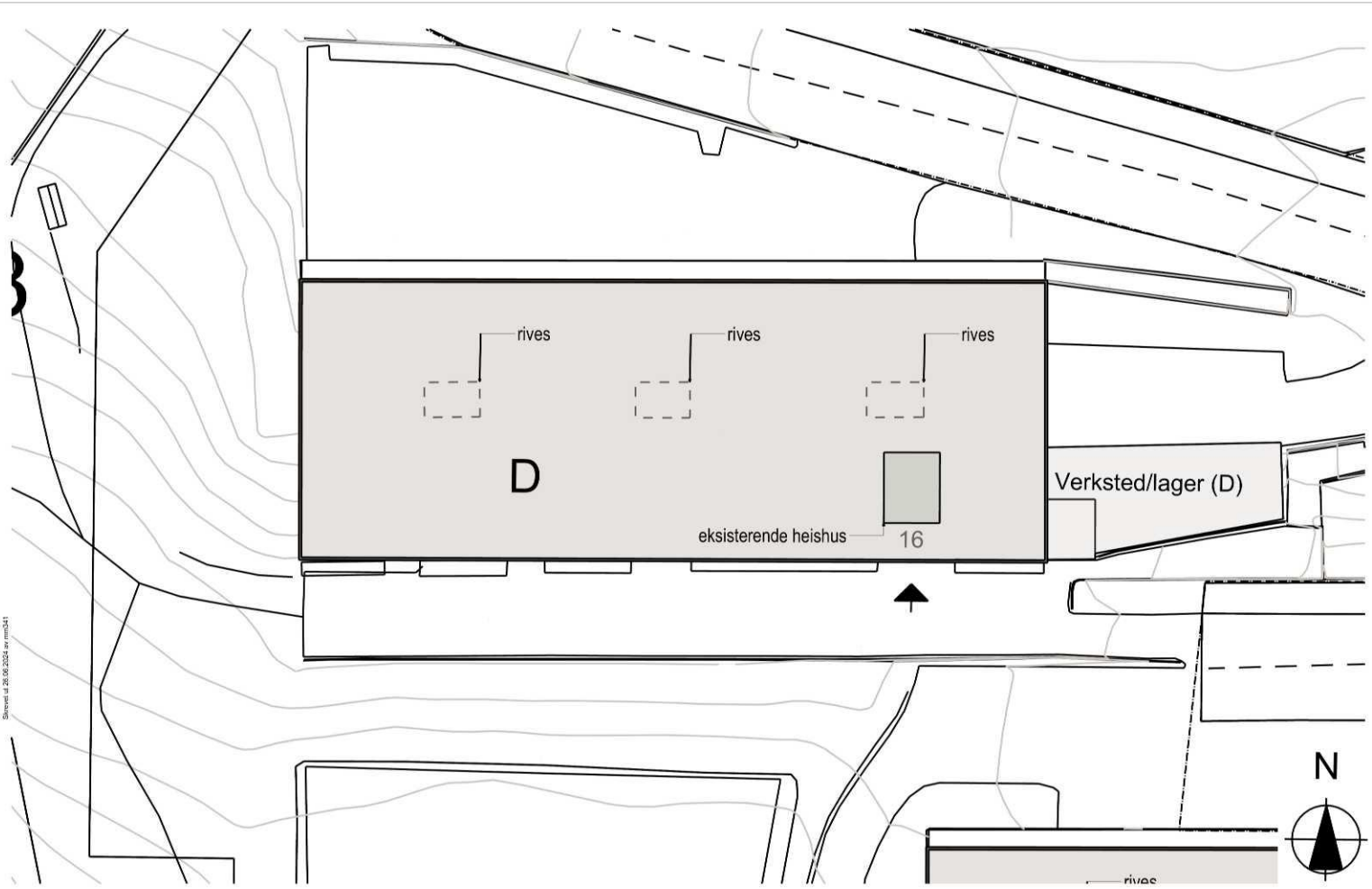
LINK Arkitektur AS
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen
Telefon: +47 55 57 34 00
E-post: Bergen@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726



Sirevel ut 26.06.2024 av mm341

Prosjektnavn: Münsterbekken borettslag Planer	**Tegningsnavn:** Takplan blokk C	**Prosjektstatus:** Rammesøknad	Mål: 1:200	Arkstr.: A3	Dato: 26.06.2024	Rev.dato:
	Tegningsnummer: 11-03		Tegnet: EE	Kontr.: EE,ANM	Godkj.: EE,ANM	Ansv.: Link arkitektur

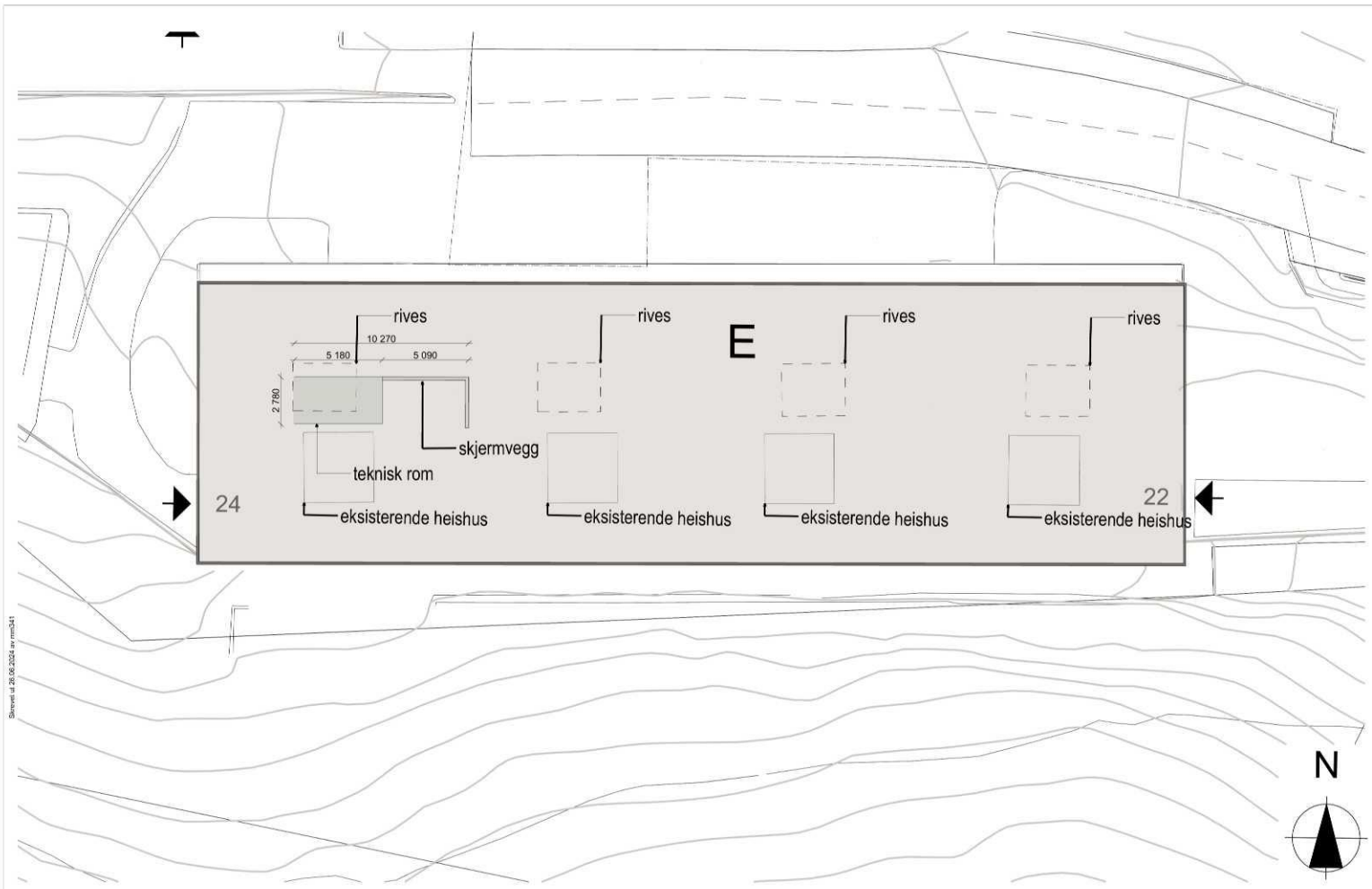
LINK Arkitektur AS
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen
Telefon: +47 55 57 34 00
E-post: Bergen@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726



Sirevet ut 26.06.2024 av mm341

Prosjektnavn: Münsterbekken borettslag Planer	**Tegningsnavn:** Takplan blokk D	**Prosjektstatus:** Rammesøknad	Mål: 1:200	Arkstr.: A3	Dato: 26.06.2024	Rev.dato:
	Tegningsnummer: 11-04		Tegnet: EE	Kontr.: EE,ANM	Godkj.: EE,ANM	Ansv.: Link arkitektur

LINK Arkitektur AS
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen
Telefon: +47 55 57 34 00
E-post: Bergen@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726



Sirevet ut 26.06.2024 av mm341

Prosjektnavn: Münsterbekken borettslag Planer	**Tegningsnavn:** Takplan blokk E	**Prosjektstatus:** Rammesøknad	Mål: 1:200	Arkstr.: A3	Dato: 26.06.2024	Rev.dato:
	Tegningsnummer: 11-05		Tegnet: EE	Kontr.: EE,ANM	Godkj.: EE,ANM	Ansv.: Link arkitektur

LINK Arkitektur AS
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen
Telefon: +47 55 57 34 00
E-post: Bergen@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

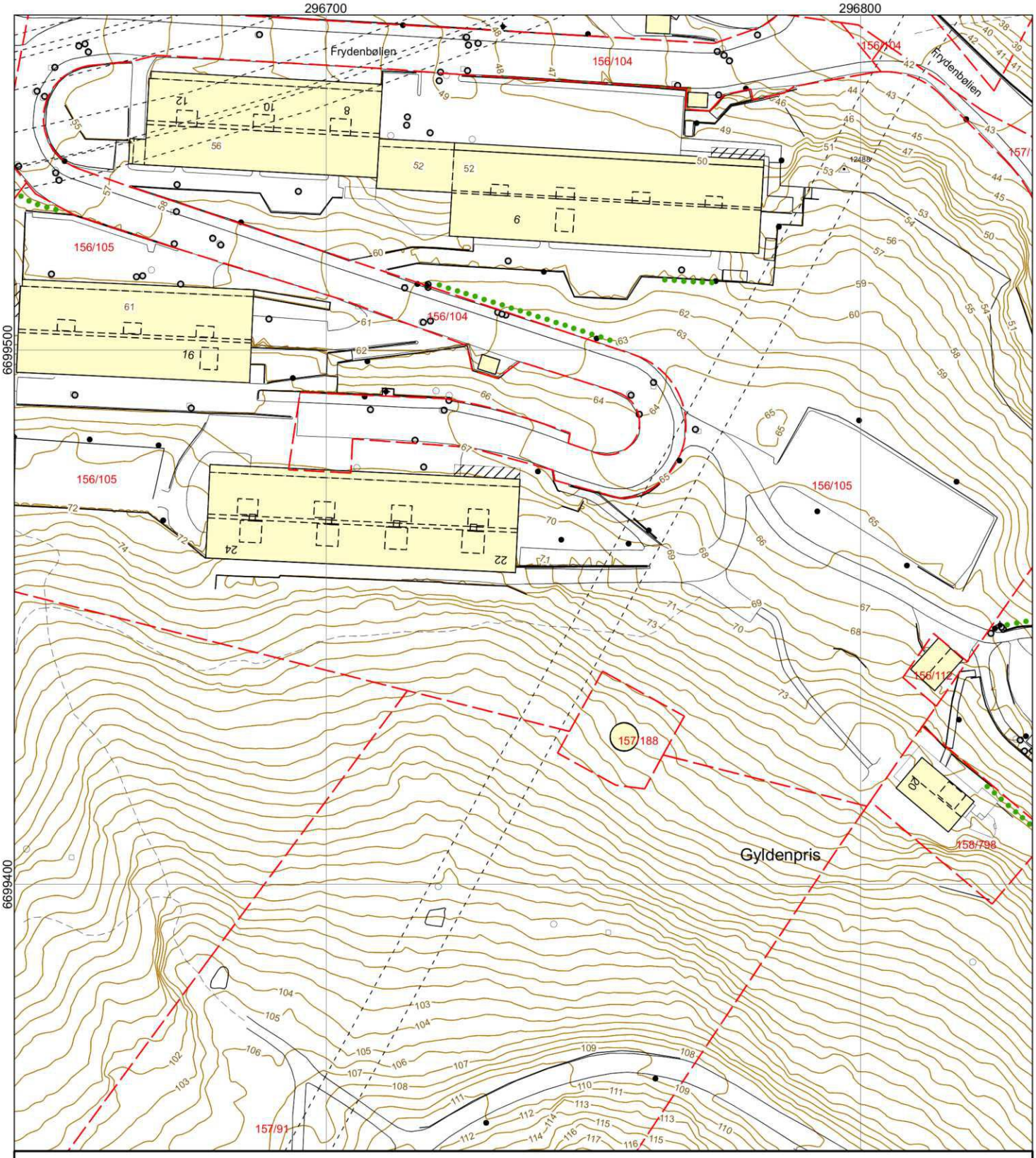
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 18.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 156/105/0/0
Adresse: Frydenbølien 22 m.fl.

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 156/105/0/0
Utlistet 18. august 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, båndleggінger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Retningslinjeområder i kommunedelplan

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

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
72050000	21	Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	1	202411682
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	-
40110000	30	LAKSEVÅG. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN MELLOM STRANDVEIEN OG NYLUNDSVEIEN	3	-
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	4	-
8750000	30	LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 802 OG GNR 157 BNR 24, FRYDENBØ	3	190810648
11480000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	4	-
3380100	30	LAKSEVÅG. GABRIEL TISCHENDORFS VEI, STENGING	3	190001072
7490000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL	3	199702002
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
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 18. august 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.

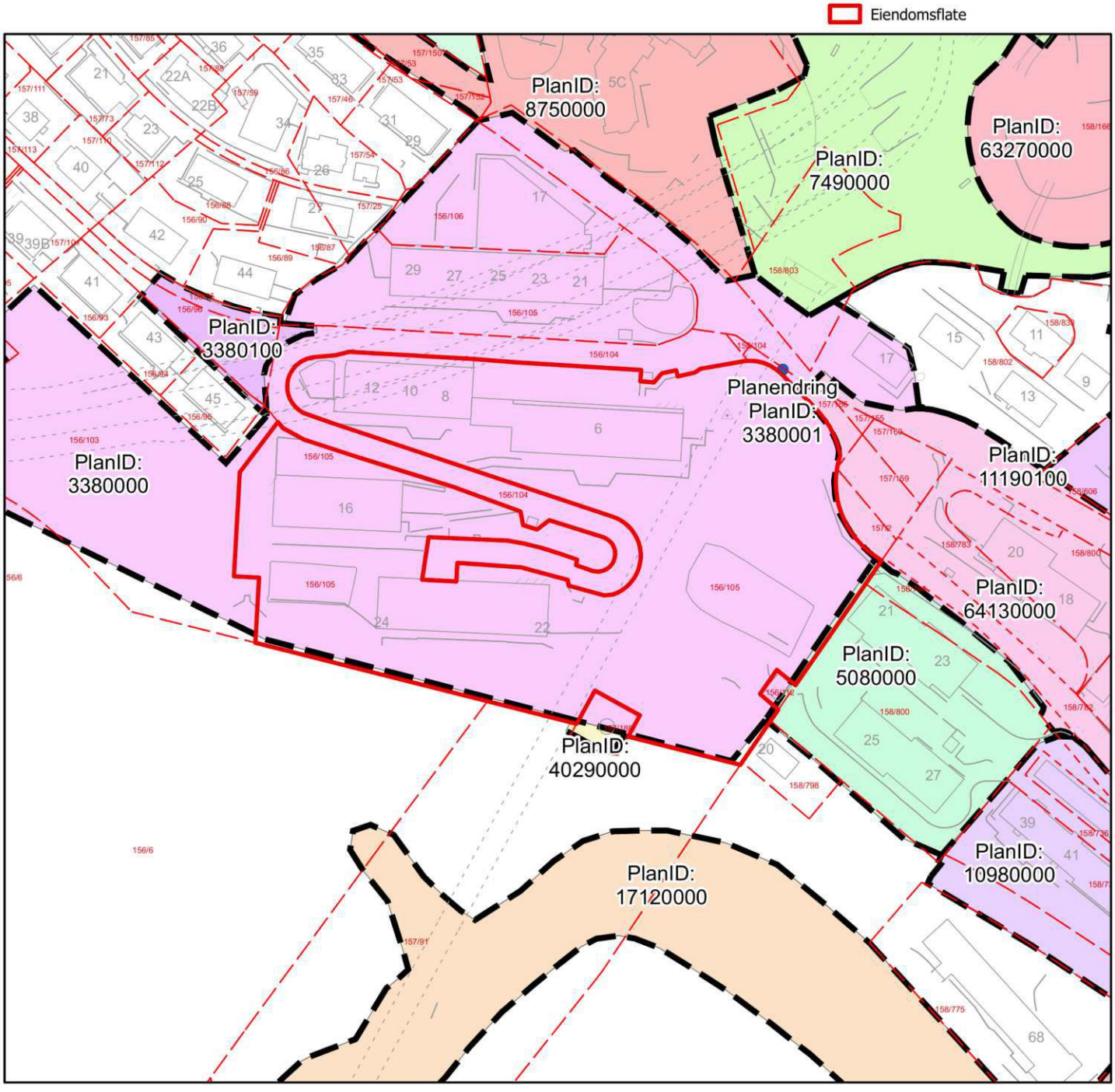
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Dato: 18.08.2026 Adresse: Frydenbølien 22 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 5080000,3380000,40290000,64130000



Reguleringsplan på grunnen

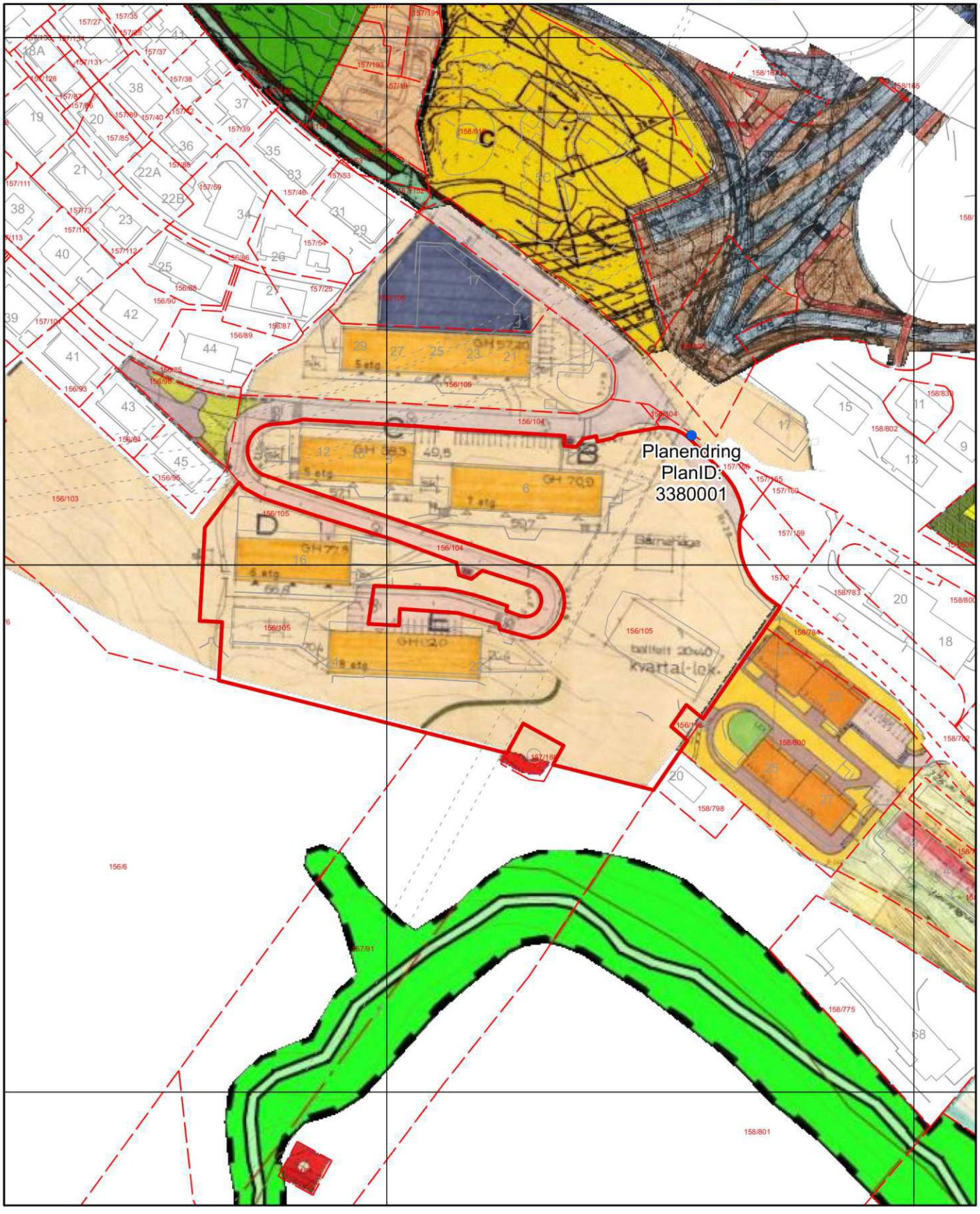
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Dato: 18.08.2026 Adresse: Frydenbølien 22 m.fl.

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

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

Eiendomsflate



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

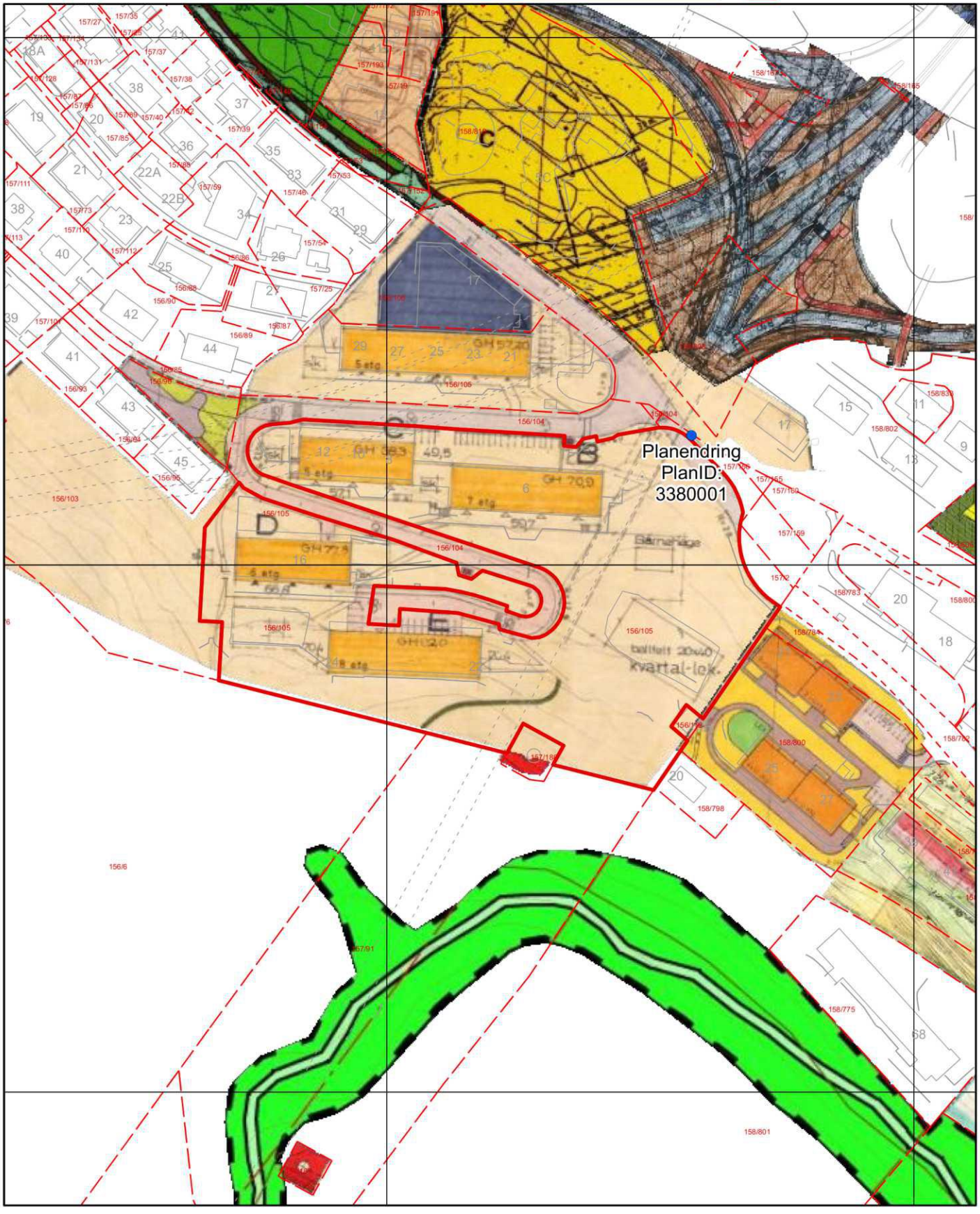
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Dato: 18.08.2026 Adresse: Frydenbølien 22 m.fl.

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

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

Eiendomsflate



REGULERING AV SJAKTÅPNINGER MED TILKOMST-VEIER FOR VENTILASJONSSJAKTER FOR FYLLINGSDALSTUNNELEN

M = 1:1000

REGULERINGSSJEFEN I LAKSEVÅG, 10-12-64.

REGULERT AREAL FOR SJAKTÅPNINGER

REGULERT ADKOMST TIL SJAKTÅPNINGENE

Dette kart er i samsvar med det kart som har vært fremlagt i bygningsrådet og viser ing. Trumpy's forslag av 2. mai 1964 med de endringer som ble vedtatt av bygningsrådet i møte den 3.november-64.

Laksevåg, den 10. desember 1964.

REGULERINGSSJEFEN i LAKSEVÅG.

Jon Digranes.
(sign)

KOMM.DEP.TET. 0083 31.1.66 D.

R-4.29

R-4.29

Reguleringsplan på grunnen

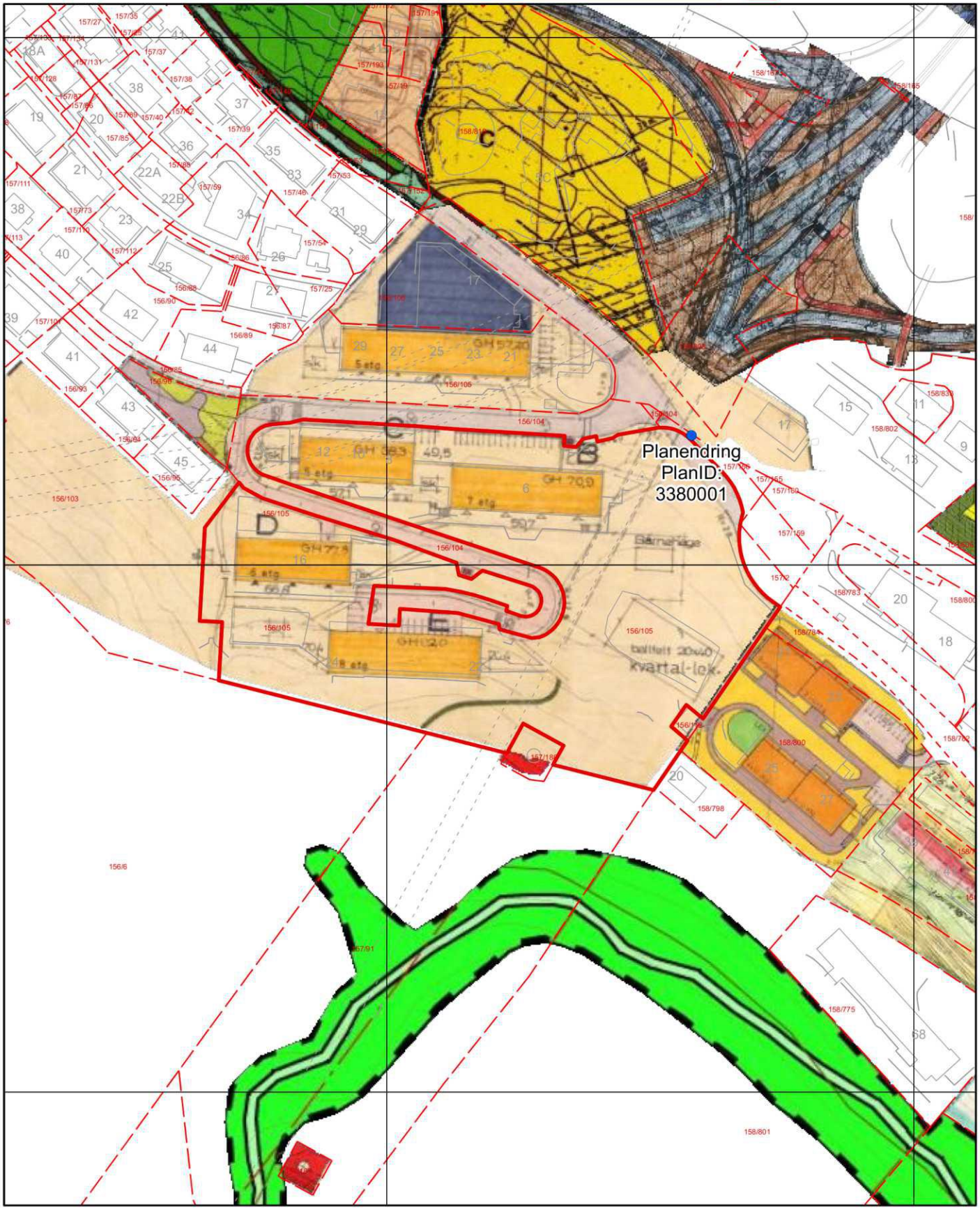
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Dato: 18.08.2026 Adresse: Frydenbølien 22 m.fl.

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

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

Eiendomsflate



BYGGEOMRÅDE
- Bolig

TRAFIKKOMRÅDER
- Kjörevei, off
- Gangvei, off

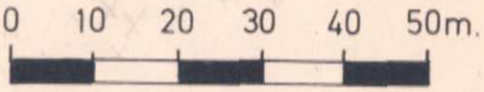
FRIOMRÅDE
- Park

ANDRE BESTEMMELSER
- Kjörevei, felles
- Gangvei, felles
- Boligblokk
- Lekeplass
- Parkering, felles

Planens begrensningslinje

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
2 AUG. 1979
Arkiv: 504.4
Saksb.





Forslag utarbeidet av ark. Meyer B.O.B.

Fylkesrådmannen i Hordaland
30 MAI 1979
Plan- og utbyggingsavdelinga

GYLDENPRISVEIEN 1X

Forslag til reguleringsplan

Planl. AMH
Tegn. RS bkl
Dato 20 10 78
Rev.

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål. 1:1000
Plan nr. R 1 508 00
Tegn. nr. 01
Kartbl. SV 31-32

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 24.november 1978 og 2.februar 1979

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

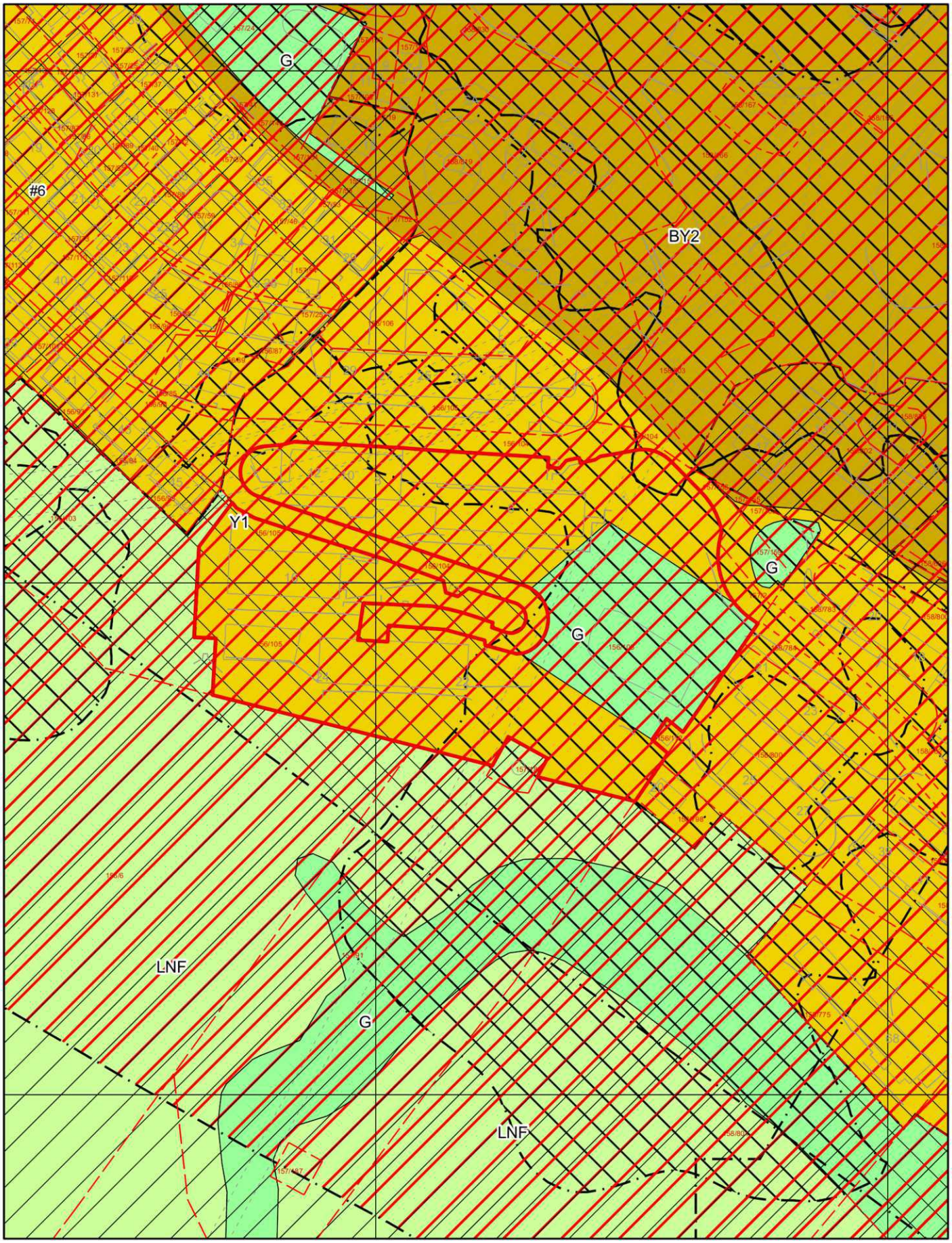
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 18.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Adresse: Frydenbølien 22 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

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 18.08.2026

Arealplan-ID: 65110000,17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 156/105/0/0
Adresse: Frydenbølien 22 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

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)

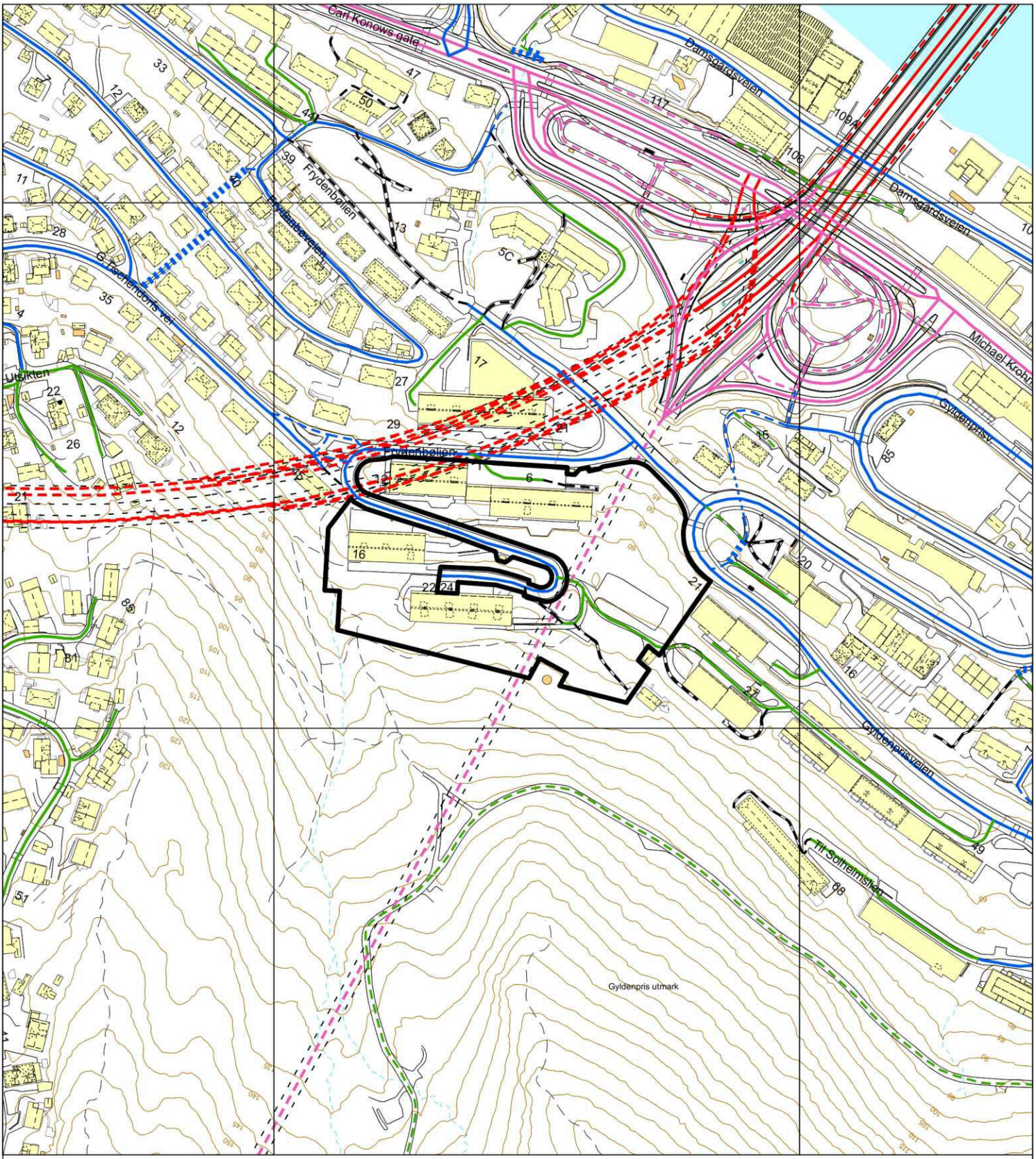
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 18.08.2026

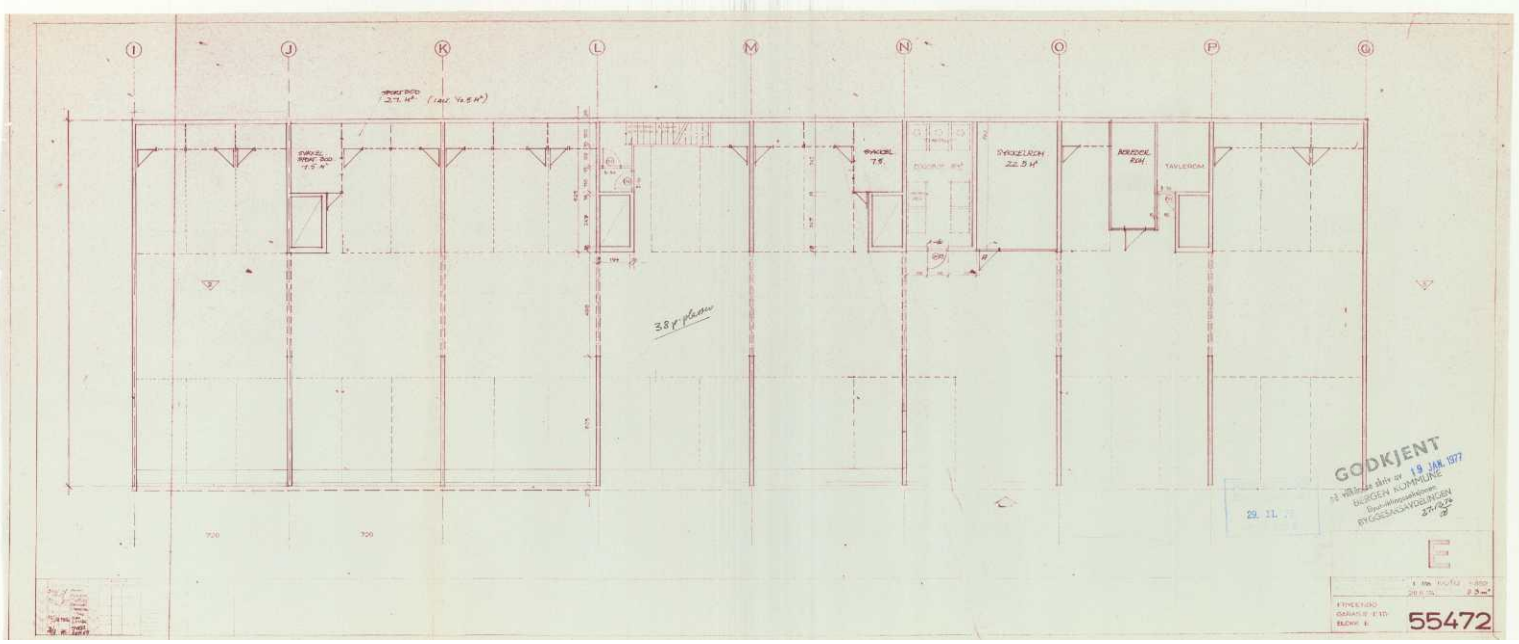
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 156/105/0/0
Adresse: Frydenbølien 22 m.fl.

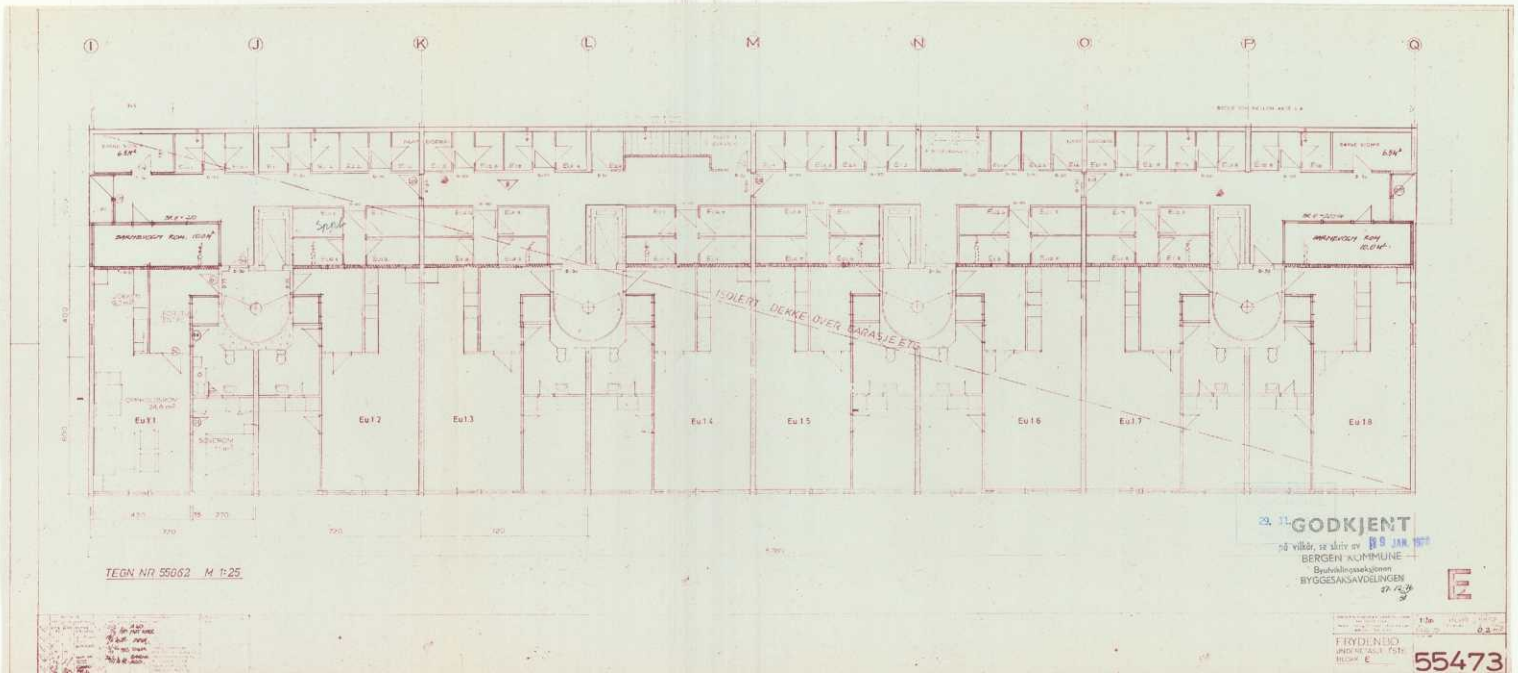
N



Tegnforklaring - Vegtyper

- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg


I
J
K
L
M
N
O
P
Q
SVALE
SVALE
7.5
SVALE
22.5 M²
TAVLEROM
3.8 p.plass
GODKJENT
BERGEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
19. JAN. 1977
55472

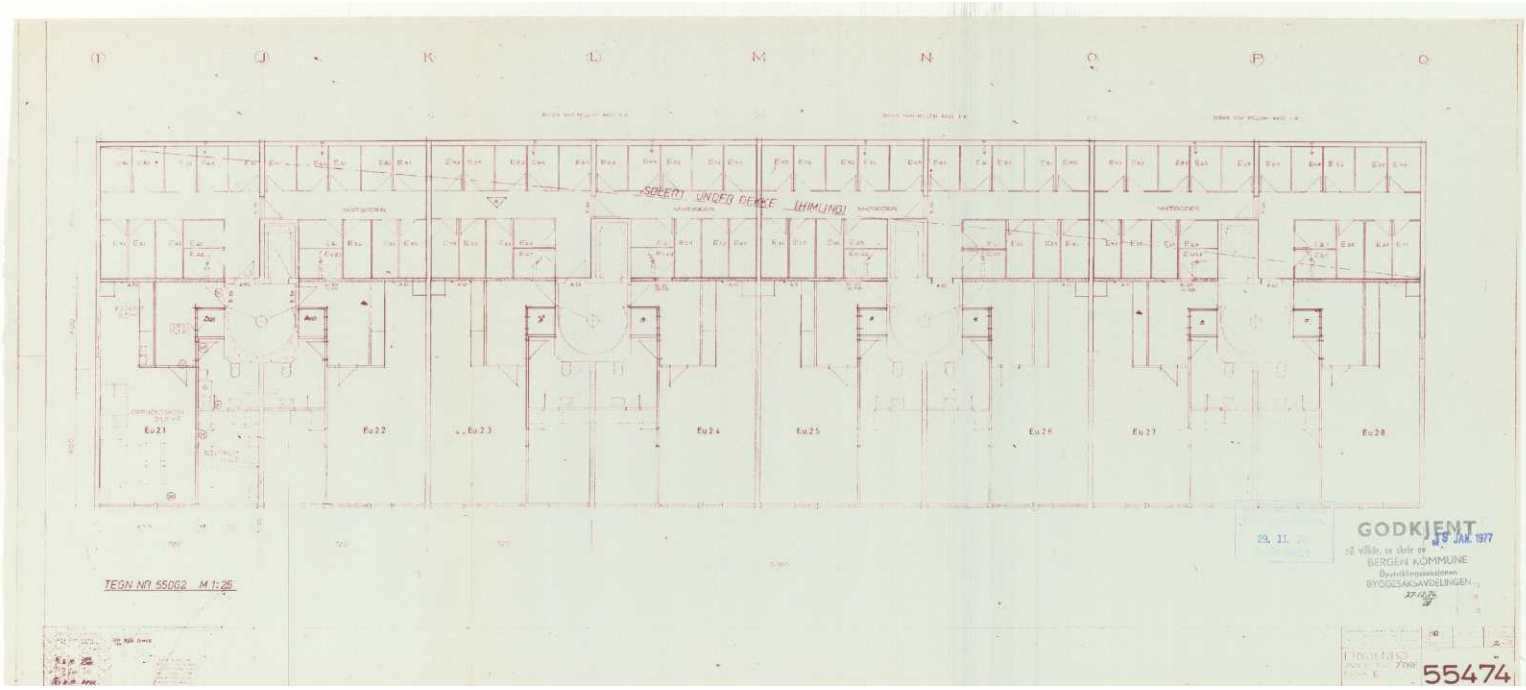


TEGN NR 55062 M 1:25

29. II GODKJENT
på vilkår, se skriv av 19 JAN. 19
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsetaten
BYGGESAKSAVDELINGEN
27.12.74

E

FRYDENBØ
55473



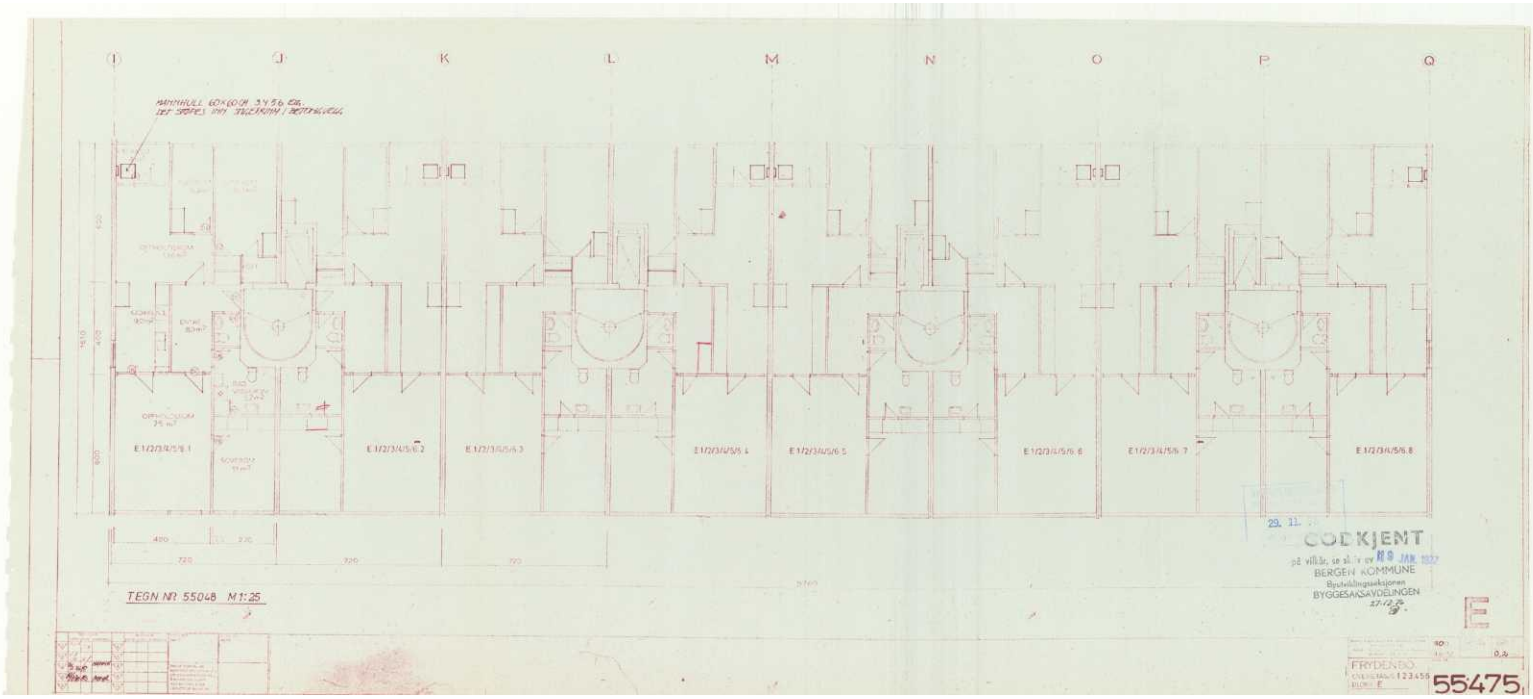
TEGN NR 55062 M 1:25

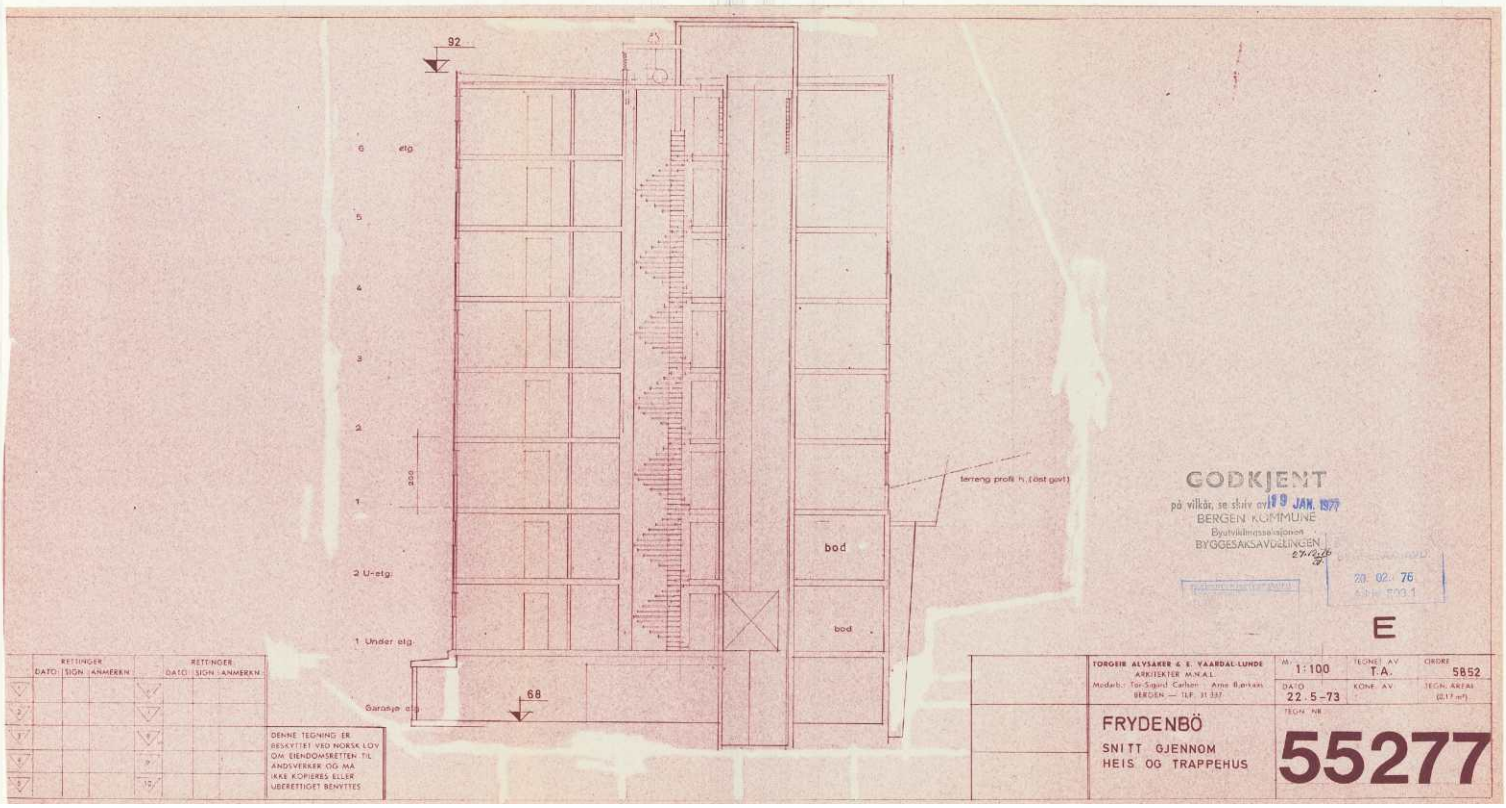
29. 11.

GODKJENT
iht vilkår, se skriv av
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN
27.10.77

19 JAN. 1977

55474


I
J
K
L
M
N
O
P
Q
MANNHULL 60X60CM 3.4 5.6 ETG.
DET SKAPES INN TILGANG I BETONGVEGG
TEGN NR 55048 M1:25
29.11.
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 18 JAN 1977
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN
FRYDENBO
55475



GODKJENT
på vilkår, se skriv av 19 JAN. 1973
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN

20. 02. 76

E

RETTINGER				RETTINGER			
DATO	SIGN.	ANMERKN.		DATO	SIGN.	ANMERKN.	
1				5			
2				6			
3				7			
4				8			

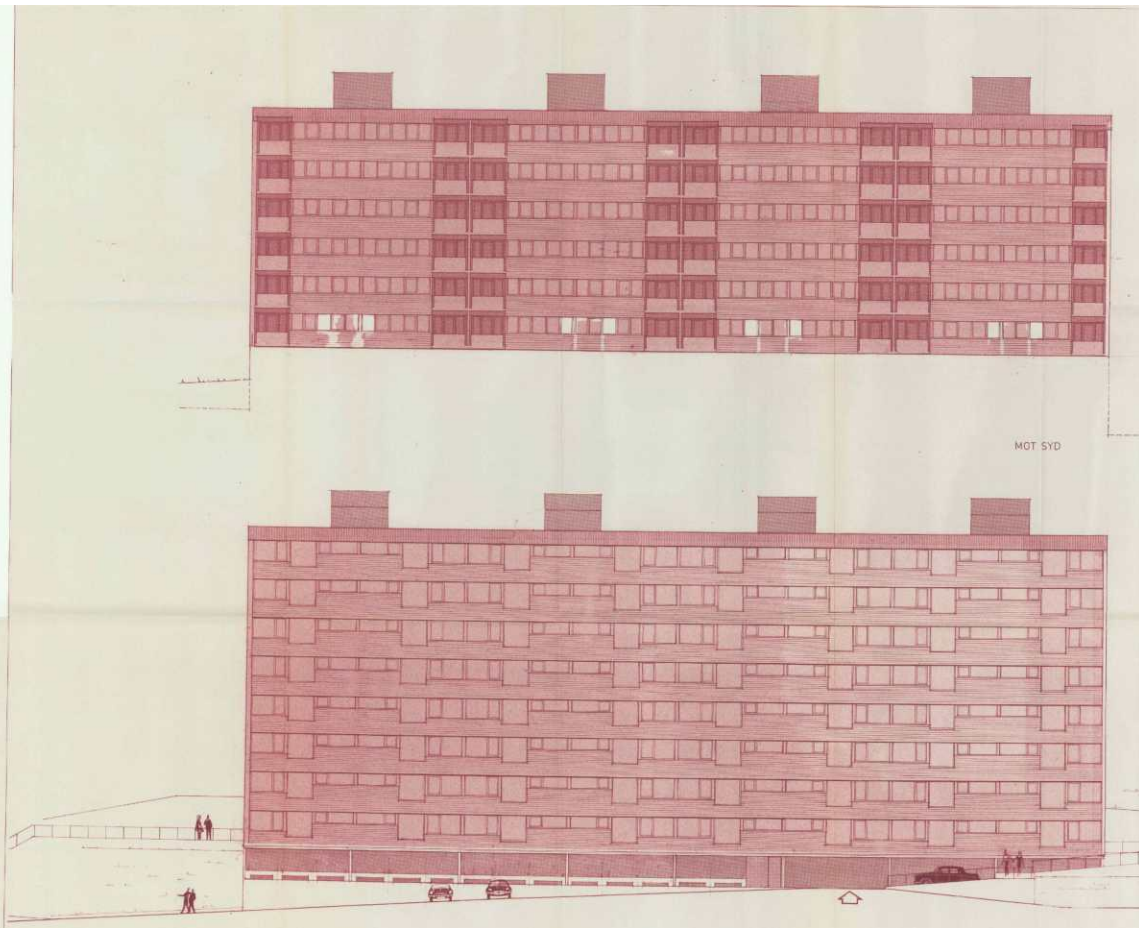
DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED NORSK LOV OM EIENDOMSRETTEN TIL ÅNDSVERKER OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER UBERETTIGET BENYTTES

TORGEIR ALVSÅKER & E. VAARDAL-LUNDE
ARKITEKTER M.N.A.L.
Medarb.: Tor-Sigurd Carlsen - Arne Bjørkum
BERGEN — TLF. 31 337

M:	TEGNET AV	ORDRE
1:100	T.A.	5852
DATO	KONT. AV	TEGN. ARTAL (21 cm²)
22.5-73		

FRYDENBÖ
SNITT GJENNOM
HEIS OG TRAPPEHUS

TEGN. NR.
55277



MOT SYD

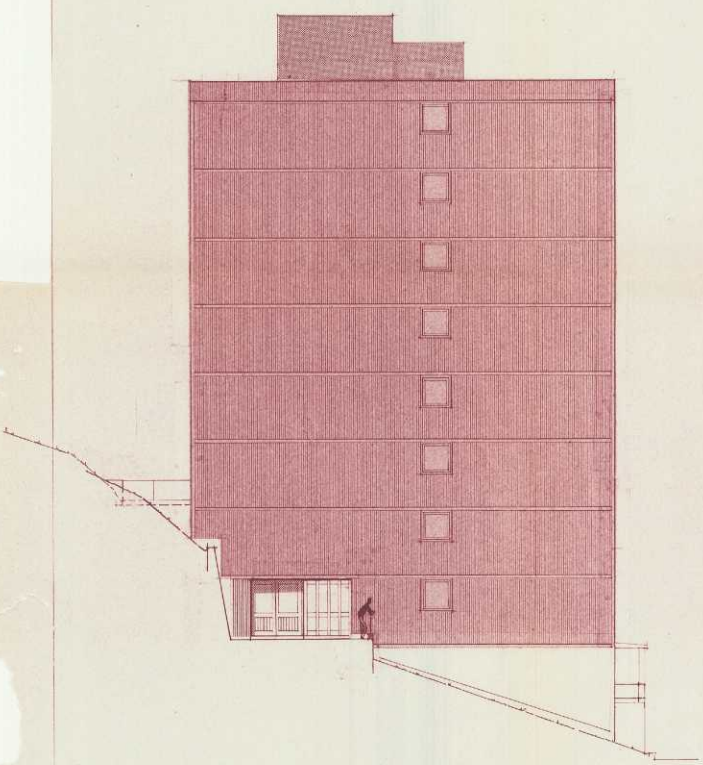
MOT NORD

GODKJENT

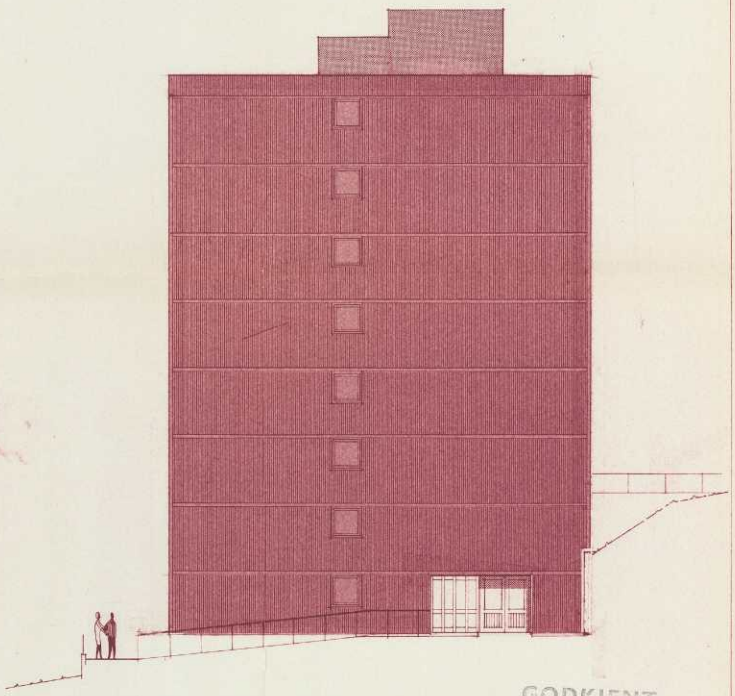
E

FRYDENBO
Blokk E
Hovedfasader

55461



MOT ÖST



MOT VEST

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 19 JAN. 1977
BERGEN KOMMUNE
Bruksklimpseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYGGEMELDINGSKONTOR
BYGGESAKSAVD.

E

RETTINGER DATO	SIGN	ANMERKN.	RETTINGER DATO	SIGN	ANMERKN.	GODKJENT DATO:	GODKJENT DATO:	KOPIERT — DATO:
1/ 12	TK	Ut. Gavler o. Garn.						

DENNE TEGNING ER BESKYTTET I HENHOLD TIL NORSK LOV OM EIENDOMSRETTEN TIL ÅNDSVERKER OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER UNDERGIS BRUK UTEN TILLATELSE BENYTTES.

TORGEIR ALVSAKER & E. VAARDAL-LUNDE
ARKITEKTER M.N.A.L.
Medarb.: Tor-Sigurd Carlsen - Arne Bjørkaas
BERGEN — TLF. 31 33 ...

M	1:100	TEGNET AV:	CHR	ORDRE:	5852
DATO	28-6-74	KONF. AV:		TEGN. AREAL (0.25 m²)	

FRYDENBÖ
Blokk E
Gavlfasader

TEGN. NR

55462

V E D T E K T E R

for

MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

§ 1.

Formål.

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

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.

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**

Til generalforsamlingen i Münsterbekken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

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

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.

16.03.2026

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

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, 30. oktober 2025

Att: Deres ref.:

REHABILITERINGEN - ØKNING AV FELLESKOSTNADENE

Som varslet i november 2024 vil den andre oppjusteringen av felleskostnadene i forbindelse med rehabiliteringen iverksettes fra 1. januar 2026 med 25 % økning.

Neste og siste planlagte økning er på 20 % fra 1. januar 2027.

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.

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

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**	**BUDSJETT REHABILITERING** GRUNNPAKKEN: 227,4 MNOK VARMEANLEGG: 47 MNOK STØTTE ENOVA: - 30 MNOK **SUM: 244,4 MNOK**	**BUDSJETT REHABILITERING** GRUNNPAKKEN: 227,4 MNOK VARMEANLEGG: 47 MNOK STØTTE ENOVA: - 30 MNOK NYE BALKONGER: 113 MNOK **SUM: 357,4 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: 235 MNOK**	BRANN OG RØR: 7,6 MNOK **LÅNERAMME: 252 MNOK** Differanse fra grunnpakken: 17 MNOK	BRANN OG RØR: 7,6 MNOK **LÅNERAMME: 365 MNOK** Differanse fra pakke 1: 113 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
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

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 Telenor.

Kundeservice tlf. 915 09 000.

17. Elektriske varmeovner

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

18. Ventilasjonsanlegget

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

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

19. Varmtvann

Leilighetene får varmt vann fra felles varmtvannsbereder.

20. Stoppekraner

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

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

21. Brannvarsling og brannslukningsutstyr

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

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

22. Dørtelefoner

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

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

INNLEDING OG ORIENTERING OM PROSJEKTET

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

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

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

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

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



REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

BEHOV FOR REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD AV BORETTSLAGETS BYGNINGSMASSE

TILSTANDSVURDERING AV BORETTSLAGET

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

Ved etterfølgende sider, oppsummeres noen av funnene fra tilstandsvurderingen.

TILSTANDSRAPPORT

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

PÅVIST BEHOV VED TILSTANDSVURDERING:

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

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

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

BEHOV FOR REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD AV BORETTSLAGETS BYGNINGSMASSE

TAK

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



Skade i belegg



Løse skruer i gesimsbeslaget



Lav gesims med mangelfull innfestning og utforming.

FASADER

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



Fukt og råte i lekt



Blæring på fasadeplater



Rust på fasadeplater

BEHOV FOR REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD AV BORETTSLAGETS BYGNINGSMASSE

VINDUER OG DØRER

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



Slitasje og fuktpåvirkning i vinduskarm.



Løs utvendig gummipakning kan føre til vanninntrengning.



Rust i låsemekanisme under vindu.

VENTILASJON

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



Avtrekkskanal på kjøkken uten fettfilter



Tettet avtrekksventil



Felles avtrekksvifte på tak

BEHOV FOR REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD AV BORETTSLAGETS BYGNINGSMASSE

BETONGKONSTRUKSJONER

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



Prøvetaking i betongvegg i garasje



Betongvegg i garasje med hulkil.

DRENERING OG FUKTSIKRING

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



Lekkasjer i garasje ved blokk D



Lekkasjer i garasje ved blokk D

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

KONSEKVENS AV MANGLENDE VEDLIKEDHOLD OG REHABILITERING

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

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

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

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

KONSEKVENSER AV Å IKKE VEDLIKEHOLDE/REHABILITERE

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



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

Avvik som dette medfører ekstrakostnader ved planlagte rehabiliteringsarbeider.



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

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

PROGRAMUTVIKLING OG FORPROSJEKT

OPPSTART AV PROSJEKTET OG PROGRAMUTVIKLING

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

FORHÅNDSKONFERANSE MED BYGGESAK I BERGEN KOMMUNE

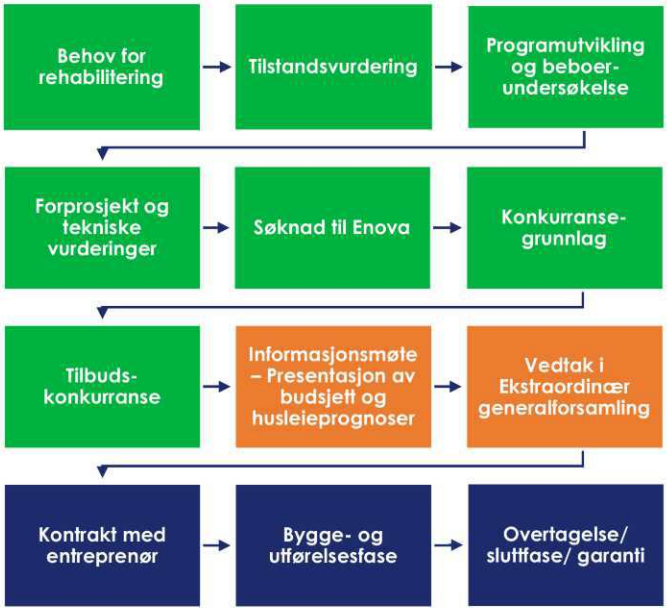
Rehabiliteringstiltak med borettslagets fasader vil medføre søknadsplikt til byggesak i Bergen Kommune. Prosjektgruppen gjennomførte derfor tidlig i prosjektet, en forhåndskonferanse med byggesaksavdelingen, der kommunen la frem hvilke føringer i kommuneplan og forskrifter som må hensyntas i et prosjekt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

FORPROSJEKT OG TEKNISKE VURDERINGER

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

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

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



Figuren viser en oversikt over prosjektets ulike faser

INNSPILL FRA BORETTSLAGETS BEBOERE

INNSPILL FRA BEBOERE –
INFORMASJONSMØTE, BEBOERUNDERSØKELSE OG EPOST

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

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

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

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

Svar på avkryssingsspørsmål :

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

Tilbakemelding fra beboere angående inneklima:

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

Andre temaer som er nevnt av beboere i undersøkelsen:

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

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

ENERGIKARTLEGGING OG TILSKUDD FRA ENOVA

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

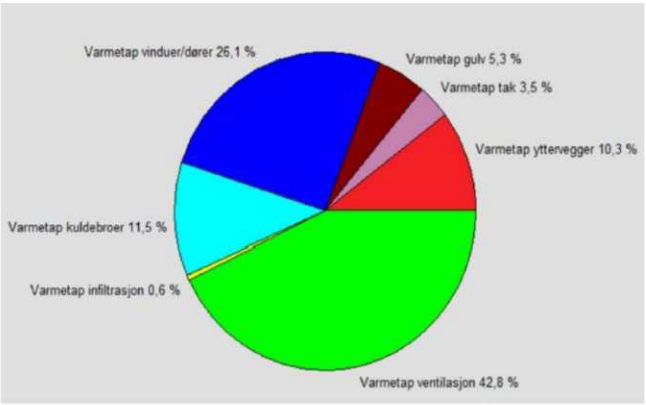
VARMETAP
Store deler av byggenes varmetap er via dagens avtrekksventilasjon, som trekker varme direkte ut fra leilighetene. Videre utgjør vinduer/balkongdører og yttervegger en stor andel av varmetapet. Bygningens konstruksjon, med betonggulv og vegger som går helt ut til det fri, uten isolasjon, utgjør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

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

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



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



REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

ENERGIKARTLEGGING OG TILSKUDD FRA ENOVA

NY TILSKUDDSORDNING FRA ENOVA

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

STØTTE TIL BORETTSLAGET

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

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

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

NØKKELINFORMASJON OM STØTTEORDNING

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

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

KONKURRANSEGRUNNLAG OG TILBUDSKONKURRANSE MED ENTREPRENØRER

KONKURRANSEGRUNNLAG

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

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

TILBUDSKONKURRANSE

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

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

Kriterier for valg av tilbud:

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

KONKURRANSEGRUNNLAG

Grunnlaget for tilbud, kontrakt og oppfølging i byggefasen

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

VURDERING AV ENTREPRENØRER:

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

FIRE TOTALENTREPRENØRER I KONKURRANSE:

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

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

AVSTEMNING OG EKSTRAORDINÆR GENEREALFORSAMLING

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING OG INFORMASJON/SPØRSMÅL

Det avholdes ekstraordinær generalforsamling med avstemming over rehabiliteringsprosjektet tirsdag 18. juni.

Tirsdag 11. juni er prosjektgruppen med Kepla og styret tilgjengelig for spørsmål i felleslokalet fra klokken 17 til 20. Flere åpne dager arrangeres etter behov og etterspørsel.

Spørsmål om rehabiliteringsprosjektet, kan også sendes til epost: rehabilitering@kepla.no eller leveres skriftlig til vaktmester.

AVSTEMNING OG REHABILITERINGSPAKKER

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

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

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

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

INFORMASJON OM VIDERE PROSESS

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



REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

REHABILITERINGSPAKKER

GRUNNPAKKEN

Nødvendige rehabiliteringstiltak:

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

PAKKE 1

- Grunnpakken
- Varmepumpe med ENOVA – støtte

PAKKE 2

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

PAKKE 3

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

TILVALGSMULIGHETER

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

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

GRUNNPAKKEN

BAKGRUNN

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

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

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

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

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

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

HVILKE TILTAK ER I GRUNNPAKKEN

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

GEVINST VED GJENNOMFØRING AV EN HELHETLIG REHABILITERING

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

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

GRUNNPAKKEN

TAK

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

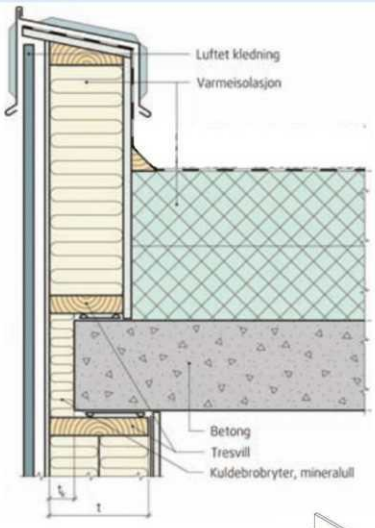
Rehabilitering av takene omfatter fjerning av eksisterende isolasjon og taktekking helt ned til underliggende betong. Ny taktekking bygges opp med ny dampsperre, isolasjon og ny taktekking. Det skal også medtas innfestningssystem for sele, som gir driftspersonell sikrere tilkomst til inspeksjon og vedlikehold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

FASADER

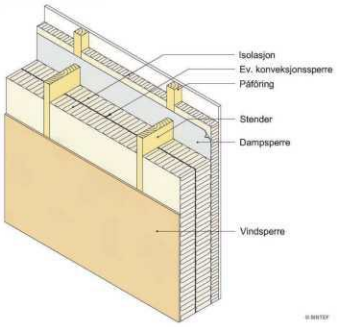
Dagens fasader rives helt inn til stenderverket på langsidene og betongvegg på endeveggene. Veggene etterisoleres og det monteres ny vindsperre. Ved dagens fasader er det en kuldebro der gulv og skille-/endevegger møter yttervegg. Dette fordi det ikke er montert isolasjon på utsiden av betongen. Etterisoleringen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

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

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



Illustrasjon til venstre viser tak, gesims og kuldebroisolasjon foran betongdekket



Illustrasjon til høyre viser ulike bygningsdeler i oppbygging av vegg

GRUNNPAKKEN

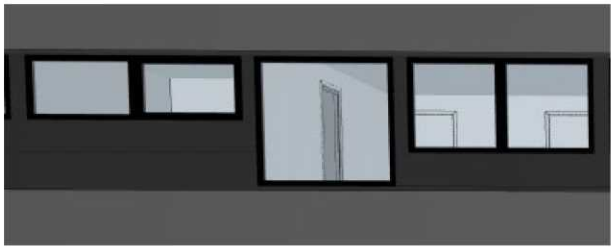
VINDUER OG DØRER

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

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

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

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



Illustrasjon viser stort stuevindu uten sprosse



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

GRUNNPAKKEN

BALANSERT VENTILASJON MED VARMEGJENVINNING

Eksisterende ventilasjonsløsning

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

Ny ventilasjonsløsning med balansert ventilasjon

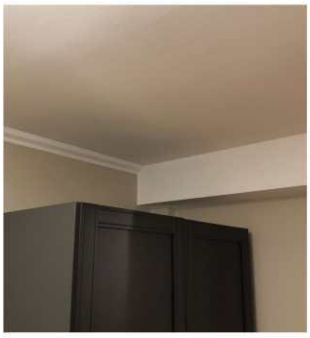
I grunnpakken er det medtatt installasjon av balansert ventilasjon med varmegjenvinner i alle leiligheter og felleslokalet, hvor hver leilighet får et eget desentralisert anlegg og kjøkkenhette utstyres med kullfilter. Denne løsningen er valgt blant annet for å minimere risikoen for luktsmitte mellom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

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

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



Illustrasjonsbilde av vegghengt ventilasjonsaggregat



Illustrasjonsbilde av typisk innkassing av ventilasjonskanal



Illustrasjonsbilde av typisk veggmontert ventil for til-luft

GRUNNPAKKEN

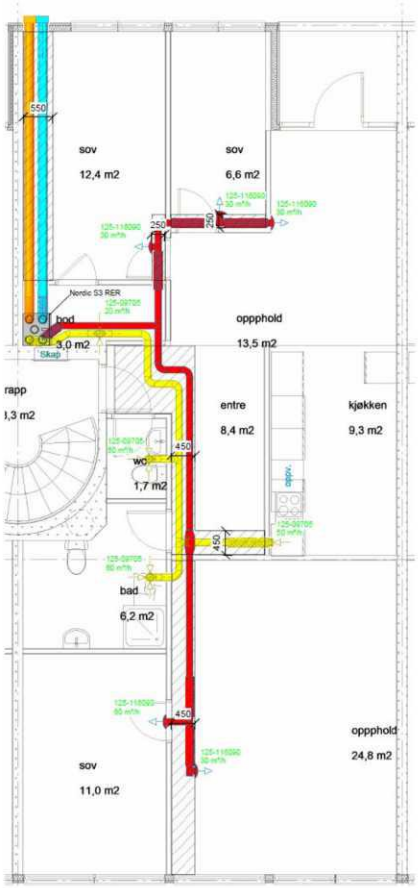
BALANSERT VENTILASJON MED VARMEGJENVINNING

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

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

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

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



GRUNNPAKKEN

EKSISTERENDE BALKONGER

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

FUKTSIKRING

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

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

ETTERISOLERING AV GULV

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

GARASJEFRONTER OG GARASJEPORTER

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

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

GRUNNPAKKEN: ENERGIOPPGRADERING OG ENERGIKARAKTER

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

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

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

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

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



GRUNNPAKKEN

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

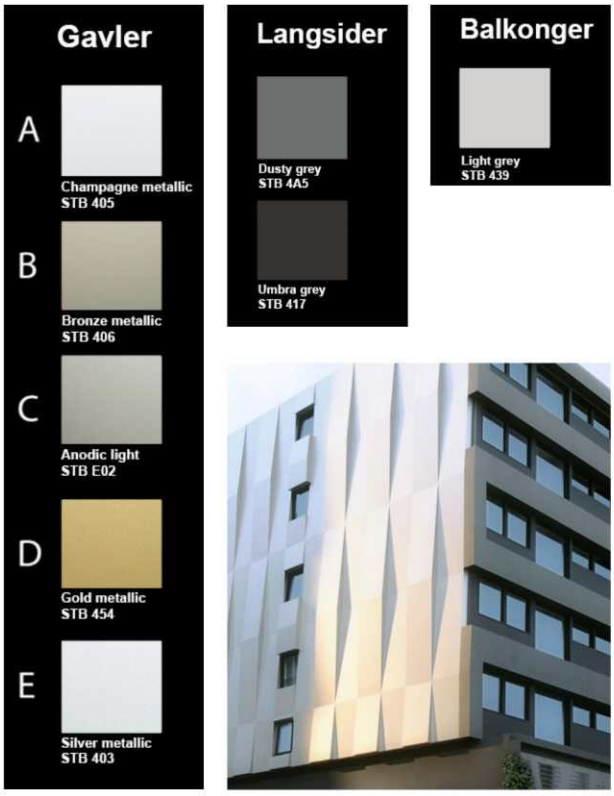
Endeveggene får en utforming som gir dybdevirkning, identitet og en ny karakter. Mønstrene vil skape dynamiske lys- og skyggevirkninger som endrer bygningens utseende gjennom dagen, og året. Dette vil gjøre at fasadene skiller seg positivt ut og gir en unik identitet. Hver blokk får sin unike fargenyanse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

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

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

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

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



Illustrasjon av ny fasade

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

GRUNNPAKKEN – ILLUSTRASJON AV NYE FASADER



REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

GRUNNPAKKEN – ILLUSTRASJON AV NYE FASADER



REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

GRUNNPAKKEN – ILLUSTRASJON AV NYE FASADER





PAKKE 1: GRUNNPAKKEN + VARMEPUMPE

NY ENERGIKILDE FOR OPPVARMING

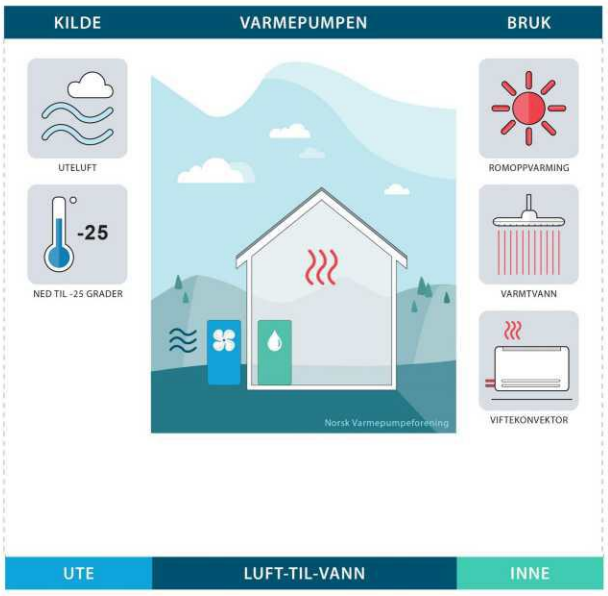
Borettslaget benytter i dag elektrisitet til oppvarming av varmtvann i felles varmtvannsbeholdere i bererderrom i garasje. Leilighetene oppvarmes av elektriske panelovner.

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

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

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

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



PAKKE 1: GRUNNPAKKEN + VARMEPUMPE

VARMEPUMPE – LUFT TIL VANN

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

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

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

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



Illustrasjon av viftekonvektor for veggmontasje i gulvhøyde



Illustrasjon av viftekonvektor for høy veggmontasje

PAKKE 1: GRUNNPAKKEN + VARMEPUMPE

VARMEPUMPE – ENERGIOPPGRADERING OG TILSKUDD

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

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

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

PAKKE 1: ENERGIOPPGRADERING OG ENERGIKARAKTER

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

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

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

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

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



REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

FREMDRIFTSPLAN OG ORGANISERING AV BYGGE- OG UTFØRELSESFASE

FREMDRIFTSPLAN

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

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

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

RIGGPLAN

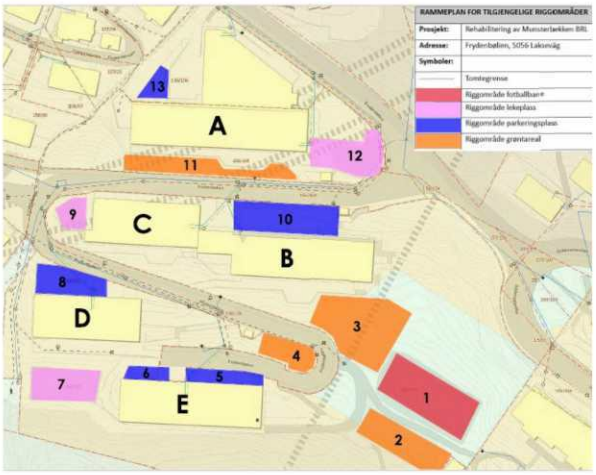
Entreprenøren er avhengig av plass utendørs for å gjennomføre arbeidet så effektivt som mulig. Det er i utgangspunktet avsatt disponibel plass etter kartet til høyre. Brakkerigg og lager plasseres ved rød markering. Oransje områder er disponibelt grøntareal, som må tilbakeføres etter bruk. Rosa markering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

FREMDRIFTSPLAN

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

RIGGPLAN

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



Rammeplan for riggområder

REHABILITERING AV MÜNSTERBEKKEN BORETTSLAG

FREMDRIFTSPLAN OG ORGANISERING AV BYGGE- OG UTFØRELSESFASE

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

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

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

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

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



Illustrasjon nytt inngangsparti tilvalg A

Energiattest



Adresse **Frydenbølien 22, 5056 BERGEN**	
Dato for energimerking **31.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342021**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139729323**
Gårdsnummer **156**	Bruksnummer **105**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **64,53**

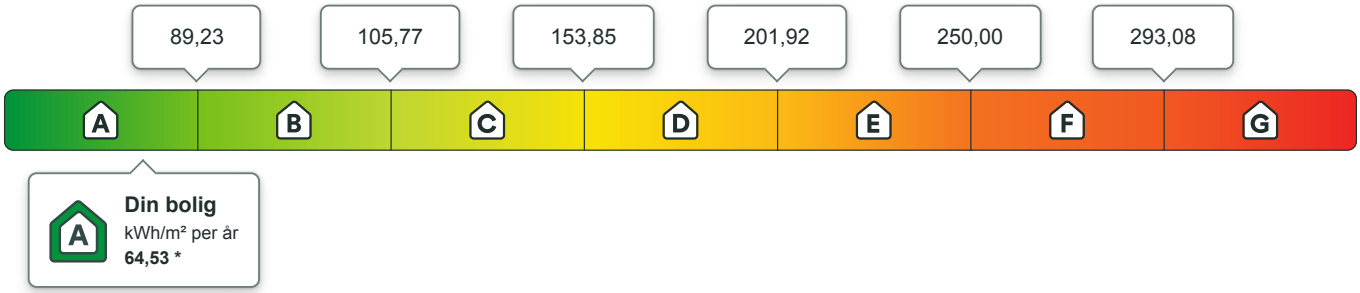
Frydenbølien 22, 5056 BERGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



* Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
4 152,47	**63,88**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Frydenbølien 22	139729323	U0101	0	0	221
Frydenbølien 24	139729323	U0101	0	0	225
Frydenbølien 22	139729323	U0102	0	0	222
Frydenbølien 24	139729323	U0103	0	0	223
Frydenbølien 22	139729323	U0104	0	0	220
Frydenbølien 24	139729323	U0104	0	0	224

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1979
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.01.12
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Kepla AS
Beregningsdato	31.08.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Bergen
Klimakorreksjonsfaktor	0.95
Årsmiddeltemperatur	7.60 °C

Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene

Annet:

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	11,34 m²
Areal tak	0,00 m²
Areal gulv	0,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6,06 m²
Oppvarmet BRA	65,00 m²
Oppvarmet luftvolum	162,50 m³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	9,33 %
Normalisert kuldebroverdi	0,13 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	11,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,44 h^{-1}
Lekkasjetall dato	25.08.2026
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,43
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	85 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,23 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,50 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Tilstedevaerelse
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,40 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,60 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	0,98	1,06 %
Sentral varmekilde - Varmepumpe	2,45	98,94 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		183,85 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	130,00	1,50	1,00
Fast biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Flytende biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Biobrensel i gassform	0,45	0,00	0,00	0,45
Fast fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Flytende fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt brensel i gassform	1,00	0,00	0,00	1,00
Fjernvarme	0,45	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,45	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,03
2	Tak	0,00
3	Gulv	0,00
4	Vinduer og dører	0,07
5	Kuldebroer	0,13
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,23**
6	Infiltrasjon	0,08
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,32**
7	Ventilasjon	0,07
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**0,39**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	8,98	14,93	23,91	2,07	11,53
1b Ventilasjonsvarme	0,78	0,00	0,78	0,98	0,79
2 Varmtvann	25,05	23,20	48,25	2,70	17,89
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	4,46	0,00	4,46	1,00	4,46
4b Pumper	0,26	0,00	0,26	1,00	0,26
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,55	0,00	17,55	1,00	17,55
Totalt	**68,48**	**38,13**	**106,61**	**-**	**63,88**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	4 152	63,88
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**4 152**	**63,88**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**4 152**	**64**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	2 188	33,67
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	801	12,33
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	1 163	17,89
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**4 152**	**63,88**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**4 152**	**63,88**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	64,53	1,00	64,53
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**64,53**		**64,53**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	64,53 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Frydenbølien 22

Nabolaget Øvre Damsgård - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Studenter

SKOLER

Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	10 min 0.8 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	18 min 1.6 km
Metis privatistskole 410 elever	23 min 1.9 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	23 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Frydenbølien Linje 10, 85	3 min 0.3 km
Danmarks plass Linje 1	23 min 1.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 3.9 km
Bergen Flesland	19 min

BARNEHAGER

Gyldenpris barnehage (1-5 år) 92 barn	9 min 0.7 km
Den Internasjonale bhg Laksevåg (1... 27 barn	12 min 1 km
Solheimslien barnehage (0-5 år) 73 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Spar Karensfryd	5 min
Kiwi Hamrehjørnet	7 min

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

VARER/TJENESTER

Sundt	23 min
Apotek 1 Nygårdsgaten	19 min
Bergen Storsenter Vinmonopol	24 min

SPORT

Munsterbekken ballplass	1 min
Gyldenpris kunstgress	7 min
Feel24 Lien	8 min
SATS Damsgård	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Frydenbølien 22, 5056 Bergen
Gnr. 156, Bnr. 105, andelsnr. 221 i MUNSTERBEKKEN BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260202

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd
Saksbehandler: Jeanett Kallekleiv
Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 920 91 812
E-post: kallekleiv@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
