



FRYDENBØLIEN 16

---



# INNHOOLD

Hva leter du etter?

---

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	26
Plantegning	42
Tekniske dokumenter	44

# VELKOMMEN TIL

## Frydenbølien 16

---

ASK Eiendomsmegling ved Marcus Ullebø har gleden av å presentere Frydenbølien 16!

Flott og moderne leilighet med flere oppgraderinger de senere år. Boligen holder en pen standard og innehar lekre kvaliteter. Her bor man med nærhet til alt av hverdagslige fasiliteter som dagligvare, studiefasiliteter, kollektivtilbud, turmuligheter og mye mer!

Høydepunkter:

- Lekkert bad pusset opp i 2023
- Nytt kjøkken i 2022
- Ingen TG3
- Heis i bygget
- TV/Internett, samt varmtvann inkl. I felleskostnadene
- Ingen forkjøpsrett i borettslaget
- Nærhet til flere turmuligheter med Løvtien og Løvstakken like utenfor døren



*Marcus Ullebø*

Jurist | Eiendomsmegler MNEF | Partner  
484 35 484  
marcus@askeiendomsmegling.no



# NØKKELINFO

---

Prisantydning	3 100 000
Fellesgjeld	373 908
Omkostninger	817
Totalpris	3 474 725
Fellesutgifter	5 826 / mnd
Bruksareal	50 m <sup>2</sup>
BRA-i	50 m <sup>2</sup>
Soverom	1
Bad	1
Eierform	Andel
Byggeår	1978
Tomt	24 660 m <sup>2</sup> eiet tomt









































# EIENDOMSINFORMASJON

---

## Om eiendommen

### Arealer

Totalt bruksareal: 50,0 m<sup>2</sup>  
- BRA-i: 50,0 m<sup>2</sup>

### Innholdsbeskrivelse

Leiligheten har følgende innhold:  
Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, bad og innvendig bod.  
I tillegg disponerer leiligheten 2 stk. eksterne boder i borettslagets fellesareal.

### Beskrivelse

Lækker og moderne 2-romsleilighet med en meget sentral beliggenhet. Leiligheten har gjennomgått en rekke oppgraderinger de siste år, hvor bl.a. bad og kjøkken ble pusset opp i tidsrommet 2022/2023. Her bor man tett på alt av hverdagslige fasiliteter som dagligvare, studiefasiliteter, kollektivtilbud, turmuligheter og mye mer!

Velkommen inn!

Inngangspartiet er romslig og har god plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Videre inn i leiligheten ankommer vi boligens samlingspunkt, stuen. Stuen er malt i tidsriktig fargevalg, mot pent en-stavs laminat på gulv. De store vindusflatene fyller rommet med dagslys og skaper en behagelig atmosfære i rommet. Boligen byr på flotte utsiktsforhold mot sjø og byfjellene.

Åpen stue- og kjøkkenløsning setter et sosialt preg på boligen, og gjør det enkelt å være en sosial vert overfor gjester. Meget pent kjøkken som har innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Av integrerte hvitevarer finner man stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, nedfelt vask, kjøll- og fryseskapp og vegghengt ventilator. Det er

godt med både skap- og benkeplass.

Boligens soverom er pent og måler like over 11 kvm. Her er det god plass til komfortabel dobbeltseng, nattbord og annet passende møblement.

Badet nylig pusset opp (november 2023) og er meget flott med fliser på vegger og gulv, med elektriske varmekabler i gulv. Rommet er utstyrt med nedfelt servant, veggmontert toalett, og dusjvegger/hjørne.

I tillegg disponerer leiligheten en intern bod og to eksterne boder i borettslagets fellesareal.

Hjertelig velkommen til visning!

### Byggemåte UTVENDIG

Bærende konstruksjoner er i betong. Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med fasadeplater.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner, utvendig belagt med aluminium.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

### Tilstandsrapport

Takstmann: Rune Løseth  
Takstfirma: A1-Takst AS  
Dato for takst: 02.06.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter

før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygnings sakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG2:

Dører (TG 2):

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Bruks slitasje på overflate dørblad.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Overflaten på dørbladet bør vedlikeholdes eller utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge dørens levetid. Manglende tiltak kan føre til redusert funksjon og estetisk forringelse.

Bad | Overflater gulv (TG 2):

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm. Lokalt fall i dusjsone, oppkant på 12 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Alle fliser er ikke sjekket for bom, det er tatt stikk prøver, dette betyr at det kan være bom i flis som ikke er kontrollert for eksempel under dusjkabinett, badekar, vaskemaskin, bereder, annet fastmontert utstyr. Stikkprøver er utført i hovedsak gang bane. Gulv er omtrent flatt utenfor dusjsone.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle bom i fliser, spesielt under fastmontert utstyr og utenfor gangbane, da dette ikke er kontrollert ved stikkprøver. Bom i fliser kan føre til redusert levetid på gulvet, økt risiko for vanninntrengning og skjulte skader i konstruksjonen.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygnings sakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

**Selgers kommentar til egenerklæring**

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

- I hvilket forsikrings selskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Svar: Fremtind Forsikring

- Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Totalrenovering av badet.

- Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Svar: Ja.

Beskriv dokumentene og legg ved kopi: Våtromsdokumentasjon, Garantibevis.

- Ble det lagt nytt tettesjikt/membran? Svar: Ja. Beskriv arbeidet som er utført: I forbindelse med totalrenovering av bad.

- Ble sluk skiftet? Svar: Ja

Beskriv arbeidet som er utført: I forbindelse med

totalrenovering av bad.

- Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende? Svar: Ja, kun av faglært.

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Lagt varmekabler i forbindelse med totalrenovasjon.

- Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Svar: Ja.

Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Garantiskjema, samsvarserklæring og rapport fra sluttkontroll.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør? Svar: Ja, kun av faglært.

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Rørutskiftning i hele borettslaget i 2010 og 2011 (rør-i-rør system).

- Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Svar: Nei.

Forklar: Ø. Antonsen.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Svar: Ja, kun av faglært.

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: I forbindelse med rehabiliteringen av borettslaget ble taket utbedret.

- Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Svar: Nei.

Forklar: ÅBF.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer? Svar: Ja, kun av faglært.

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Byttet vinder i forbindelse med rehabilitering av borettslag.

- Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Svar: Nei.

Forklar: ÅBF.

- Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet? Svar: Ja. Av hvem? Tidligere eier opplyste at BKK Elsikkerhet AS utførte kontroll av elektrisk anlegg i leiligheten oktober 2012. Internkontroll på elektrisk anlegg iborettslaget blant annet i 2016. Årlig kontroll av borettslagets felles strøm utført av Årseth Elektro.

- Er eventuelle avvik blitt utbedret?: Svar: Antar det.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner? Svar: Ja, kun av faglært. Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Balansert ventilasjon og varmpumpe i forbindelse med renovering av borettslag.

- Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Svar: Nei.

Forklar: ÅBF.

- Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer? Svar: Ja.

Beskrivelse: Rehabilitering av borettslag med fasadeendringer, utskiftning av vinduer og balkonger, ventilasjon, varmpumpe, tetting av lekkasje.

- Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Svar: Ja.

- Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging? Svar: Ja. Beskrivelse: Felleskostnader har en planlagt økning i forbindelse med rehabilitering av borettslag.

### **Energimerking**

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Lys grønn C er vedlagt salgsoppgaven.

### **Oppvarming**

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Elektrisk oppvarming.

### **Tomten**

24660,00 m<sup>2</sup> eiet tomt.

### **Parkering**

Det følger ikke fast parkeringsplass med leiligheten, men det er fra tid til annen mulighet for å leie parkeringsplass av andre beboere med fast plass. Følg med på oppslagstavler i garasjen. Pris på leie av parkering har i følge styreleder vært rundt 1.000 - 1.500 per mnd.

Gjesteparkering registreres via UNUM. Hver andelseier har inntil 72 timer i uken som kan fordeles på egen, og gjesters parkeringstid.

### **Løsøre og tilbehør**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### **Visning**

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

### **Området**

#### **Beliggenhet**

I Frydenbølien 16 bor man i rolige omgivelser i et fint boligområde på sentrale Gyldenpris. Beliggenheten gir deg den perfekte balansen mellom en effektiv hverdag og rolige omgivelser, samtidig som man har byens fasiliteter like i nærheten.

Dagligvarehandelen tar man på Spar Karensfryd eller Kiwi Hamrehjørnet. Skulle du trenge et ytterligere servicetilbud er Bergen sentrum kun en kort kjøretur unna. Her finner du et bredt utvalg av butikker, kafeer, restauranter, kulturtilbud og helsetjenester.

Kollektivtilbudet tilknyttet boligen er bra med få meter til nærmeste busstopp. Ellers er det kort gangvei til Bergen sentrum og flere store arbeidsplasser.

Nærområdet byr på meget gode tur- og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten man foretrekker en rolig spasertur, eller en lengre fjelltur finnes det rikelig med valgmuligheter i området med blant annet Løvestakken eller Damsgårdsfjellet. Området rundt Damsgårdssundet er svært populært om sommeren og perfekt for å spasere ned for en dukkert, eller for å nyte det yrende livet. For deg som er glad i innendørstrening ligger Feel24 Lien og SATS Damsgård en kort spasertur unna boligen.

#### **Adkomst**

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

## **Økonomi**

#### **Borettslaget**

MUNSTERBEKKEN BORETTSLAG, Org.nr: 953 715 279

Forretningsfører: Eiendomsforvaltning AS

Borettslaget består av 274 leiligheter.

Dugnad må påregnes.

Borettslaget har igangsatt rehabilitering av bl.a. utbedring av takteking, etterisolasjon, varmpumper, fasadeplater, utskriftning av vinduer, balkongdører og hovedinngangsdører (i felles inngangsparti), balansert ventilasjon, utbedring av lekkasjer i dekket over garasje i D-blokken og utbedring av drenering bak E-blokken mm. Felleskostnadene har økt jevnt over tid, og det

samme vil fellesgjelden frem til prosjektet er estimert ferdig i januar 2027. Merk at det kan bli forskyvninger.

Ved utgangen av 2027 er felleskostnadene for denne type leilighet estimert å være 6.976,-, og fellesgjeld 775.060,-.

Ny eier må påregne at fellesgjelden vil øke etter hvert som innbetalinger gjøres.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

#### **Forsikring**

Eiendommen er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer: 135610364

#### **Fellesutgifter**

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 5 826,- pr. mnd. og inkluderer: TV/internett, varmtvann, kommunale avgifter, gartner/snøbrøyting, eiendomsskatt, renter og avdrag felleslån, forsikring, administrasjon og løpende vedlikehold.

Felleskostnader er vedtatt endret. Det er iverksatt tiltak som kan medføre økning av felleskostnader. Felleskostnadene har økt jevnt over tid, og det samme vil fellesgjelden frem til prosjektet er estimert ferdig i januar 2027. Merk at det kan bli forskyvninger.

Ved utgangen av 2027 er felleskostnadene for denne type leilighet estimert å være 6.976,-, og fellesgjeld 775.060,-.

Ny eier må påregne at fellesgjelden vil øke etter hvert som innbetalinger gjøres.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell

renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

#### **Andre løpende kostnader**

Faste løpende utgifter for strøm, innbo- og løseforsikring, mm.

#### **Fellesgjeld**

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 131 172 704,- pr. 31.12.2025.

Andel fellesgjeld er kr. 373 908,- pr. 31.12.2025.

Fellesgjelden har følgende betingelser

Bank: Handelsbanken

Oppr. lån: 201 172 703

Type: Serie

Rentesats: 4,820 Flytende

Nedbet. 2026

Årlige avdrag: 0

Rentr: 10 000 000

#### **Sikringsordning**

Borettslaget er ikke tilknyttet Borettslagenes Sikringsfond. Ved mislighold av felleskostnader kan samtlige eiere måtte dekke manglende felleskostnader, men vil ikke være personlig ansvarlig for gjeld.

#### **Styregodkjennelse og forkjøpsrett**

Kjøper må godkjennes av styret i borettslaget.

Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier(e). For det tilfelle at godkjennelse ikke foreligger på overtakelsestidspunktet kan ikke eiendommen tas i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2).

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

#### **Norgespris**

Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

#### **Formuesverdi**

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2025:

Som primærbolig kr. 712 705,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 2 850 818,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi beregnet fra skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

### **Totalpris inkludert omkostninger**

I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:

Tinglysningsgebyr BRL skjøte- Statens Kartverk kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 272,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 7 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 483 170,-. Av dette utgjør kr 373 908,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr. Boligkjøperforsikring er valgfritt.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### **Offentlige forhold**

#### **Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest**

Det foreligger ferdigattest datert: 31.05.1979.  
Tiltakets art: Nybygg boligblokk D.  
Byggherre: Arne Sande A/S.

#### **Kontroll av byggetegninger**

Byggetegninger fra kommunen datert 02.11.76 samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av

tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

### **Regulering**

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen i ytre fortettingssone og er regulert til boliger- og boligblokker og LNF-område.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 3380000

Plannavn: LAKSEVÅG/ÅRSTAD. KARENSFRYD - FRYDENBØ - GYLLENPRIS

Ikrafttrådt: 22.01.1974

Dekningsgrad: 82,9%

PlanID: 3380000

Plannavn: LAKSEVÅG/ÅRSTAD. KARENSFRYD - FRYDENBØ - GYLLENPRIS

Ikrafttrådt: 22.01.1974

Dekningsgrad: 15,5%

PlanID: 5080000

Plannavn: ÅRSTAD/LAKSEVÅG. ØVRE GYLLENPRIS VEI 1X

Dekningsgrad: 0,4%

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

PlanID: 3380001

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 157 MFL., KARENSFRYD, NYLUNDSVEIEN

Ikrafttrådt: 06.10.1976

PlanID: 3380001

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 157 MFL., KARENSFRYD, NYLUNDSVEIEN

Ikrafttrådt: 06.10.1976

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 71330000

Plannavn: ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR

782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN, SYKKELTILTAK  
Saksnr: 202229074  
Dekningsgrad: 20,6%

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

Arealformål i kommuneplanen:  
PlanID: 65270000  
Formål: 1001 - Bebyggelse og anlegg  
Beskrivelse: Ytre forfettingssone  
Områdenavn: Y1  
Dekningsgrad: 81,9%

PlanID: 65270000  
Formål: 3001 - Grønnstruktur  
Beskrivelse: Grønnstruktur  
Områdenavn: G  
Dekningsgrad: 18,0%

PlanID: 65270000  
Formål: 5100 - LNF  
Områdenavn: LNF  
Dekningsgrad: 0,1%

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i  
kommuneplanen:  
PlanID: 65270000  
Type: KpAngittHensynSone  
Hensynssonenavn: H530\_3  
Beskrivelse: Byfjellsgrense - vest  
Dekningsgrad: 0,1%

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i  
kommuneplanen:  
PlanID: 65270000  
Type: KpAngittHensynSone  
Hensynssonenavn: H570\_1

Beskrivelse: Historiske senter Laksevåg  
Dekningsgrad: < 0,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:  
PlanID: 65270000  
Type: KpFareSone  
Hensynssonenavn: H390\_2  
Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone  
Dekningsgrad: 100,0%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:  
PlanID: 65270000  
Type: KpStøySone  
Hensynssonenavn: H220\_3  
Beskrivelse: Vei støy - gul sone  
Dekningsgrad: 55,1%

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:  
PlanID: 65270000  
Type: KpStøySone  
Hensynssonenavn: H210\_3  
Beskrivelse: Vei støy - rød sone  
Dekningsgrad: 1,0%

Kommunedelplan(er):  
PlanID: 65110000  
Plannavn: LAKSEVÅG. STRATEGISK  
PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG  
Ikrafttrådt: 22.10.2019  
Dekningsgrad: 62,2%

PlanID: 17330000  
Plannavn: ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-  
DAMSGÅRDSUNDET  
Ikrafttrådt: 31.05.2010  
Dekningsgrad: 37,9%

Retningslinjeområder i kommunedelplan:  
PlanID: 17330000  
Retningslinjetype: 112 - LNF-omr. hvor friluftsliv er  
dominerende

Dekningsgrad: 8,9%

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

PlanID: 10980000

Plannavn: ÅRSTAD. LØVSTAKKENS  
NORDSKRÅNING FRA BLEKENBERG TIL  
GYLDENPRIS

Saksnr: -

PlanID: 17120000

Plannavn: ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG.  
GNR 16 MFL.,TURVEI RIPLEGÅRDEN -  
LANGEGÅRDEN

Saksnr: 200212517

PlanID: 40010000

Plannavn: LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD

Saksnr: -

PlanID: 40230000

Plannavn: LAKSEVÅG. VEI OVER  
PUDDEFJORDENS VESTRE BROHODE TIL  
FYLLINGSDALEN

Saksnr: -

PlanID: 11240000

Plannavn: BERGENHUS. PUDDEFJORDSBROEN  
VEI TIL FYLLINGSDALEN

Saksnr: -

PlanID: 72050000

Plannavn: Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan  
for kollektiv Laksevåg, arealdel.

Saksnr: 202411682

PlanID: 410000

Plannavn: ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG

STRANDEN

Saksnr: -

PlanID: 8750000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 802 OG  
GNR 157 BNR 24, FRYDENBØ

Saksnr: 190810648

PlanID: 40110000

Plannavn: LAKSEVÅG. REGULERINGS- OG  
BEBYGGELSESPPLAN MELLOM STRANDVEIEN  
OG NYLUNDSVEIEN

Saksnr: -

PlanID: 11480000

Plannavn: ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS

Saksnr: -

PlanID: 64090000

Plannavn: KOMMUNEDELPLAN FOR  
KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM  
TIL BERGEN VEST

Saksnr: 202220469

PlanID: 7490000

Plannavn: LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE  
INNFARTSÅRE, INDRE DEL

Saksnr: -

PlanID: 11190000

Plannavn: ÅRSTAD. GYLDENPRIS -  
STRANDEN, TOMTER FOR OFFENTLIG FORMÅL

Saksnr: -

PlanID: 11190100

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 606 OG 806,  
VIKEN, GYLDENPRISVEIEN

Saksnr: 200018669

PlanID: 63270000

Plannavn: LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL.,

SYKKELFELT CARL KONOWS GATE,  
GYLDENPRIS - DAMSGÅRD  
Saksnr: 201010940

Eiendommen er berørt av Evinj Termo AS sitt konsesjonsområde for Mervarmeanlegg. 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. Det 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.

Det foreligger planer i nærheten av eiendommens yttergrense. Se vedlagte planopplysninger og kart i salgsoppgaven.

For mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom: [www.bergenskart.no/braplan](http://www.bergenskart.no/braplan).

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.  
Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.  
Avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

#### **Rettigheter og heftelser**

Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Andelen overdras fri for pengeheftelser, foruten om andel fellesgjeld og borettslagets legalpant iht. borettslagslova § 5-20, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets eiendom:

Dnr. 20742, tgl. 14.09.1979 - Best om

garasje/parkering  
Rettighetshaver: Gnr.156 Bnr.106  
Eiendommen er seksjonert

Dnr. 20743, tgl. 14.09.1979 - Bestemmelse om veg  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 10062, tgl. 24.04.1980 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om veg

Dnr. 9285, tgl. 28.04.1977 - Erklæring/avtale  
BEST. OM OVERDRAGELSE  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 990033, tgl. 28.06.1979 - Registrering av grunn  
Registrering av grunn

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

#### **Utleie**

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer

megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

#### **Radon**

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

#### **Konsesjon**

Konsesjon: Nei.

#### **Odel**

Odel: Nei.

### **Om oppdraget**

#### **Eiendommen**

Frydenbølien 16  
Andelsnr. 185 i MUNSTERBEKKEN  
BORETTSLAG, org. nr. 953715279 i Bergen

Type bolig: Leilighet

#### **Selger**

Ingrid Skogeng Hansen

#### **Eiendomsmegler**

Oppdragsnummer: 8-26-00159  
Ansvarlig megler: Marcus Ullebø  
+47 48 43 54 84  
marcus@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen  
ASK Bergen AS  
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS med følgende foretak som tilbyr selgeren og kjøperen produkter eller tjenester i forbindelse med handelen:

Studio Eik AS: Et kreativt byrå som tilbyr tjenester innen blant annet markedsføring, fotografering og styling.

Söderberg & Partners AS:

Forsikringsmeglingsforetak som har fremforhandlet avtaler for formidling av boligselger- og boligkjøperforsikring.

Broker AS: Leverandør av blant annet oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller med tilbud om produkter og tjenester knyttet til rengjøring, flytting, strøm, internett og alarm.

Kolibri Forsikring AS: Forsikringsagentforetak som formidler skadeforsikringer til privatkunder.

Produktene og tjenestene som tilbys kan variere etter hvor i landet eiendommen ligger.

#### **Finansiering**

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

#### **Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke til handelen.

#### **Om salgsoppgaven**

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsfører opplysninger. Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

#### **Øvrige kjøpsforhold**

##### **Overtagelse**

Overtakelse etter avtale mellom partene.

##### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

##### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av

insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

### **Budgivning**

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

### **Oppgjør**

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med

eiendomsmegler eller en bygningsstrykkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet.

#### **Personvern**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på [www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)

#### **Hvitvasking**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på

hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

#### **Meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,450 % av salgssummen inkl. mva  
(minimum 45 000 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00

Markedspakke STRIKE: 23 990,00

Oppgjørskostnad: 8 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 14 900,00

ASK Grunnpakke leilighet: 9 990,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

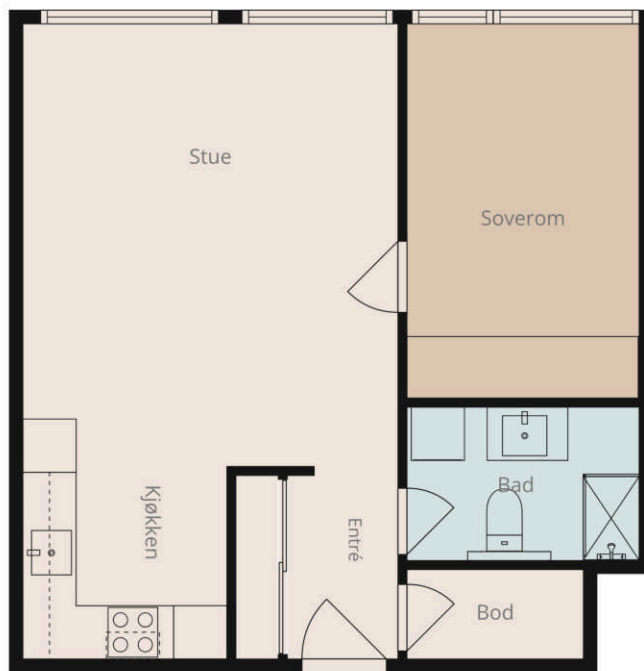
#### **Produksjonsdato**

Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.06.2026

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

# PLANTEGNING

---



mood  
foto

Planberegning oppmålt elektronisk. Målingen anses som svært pålitelig, men ikke garantert.

# TEKNISKE DOKUMENTER

---

# Nabolagsprofil

Frydenbølien 16 - Nabolaget Øvre Damsgård - vurdert av 82 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Studenter



## Offentlig transport

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

## Skoler

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



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



## Kvalitet på skolene

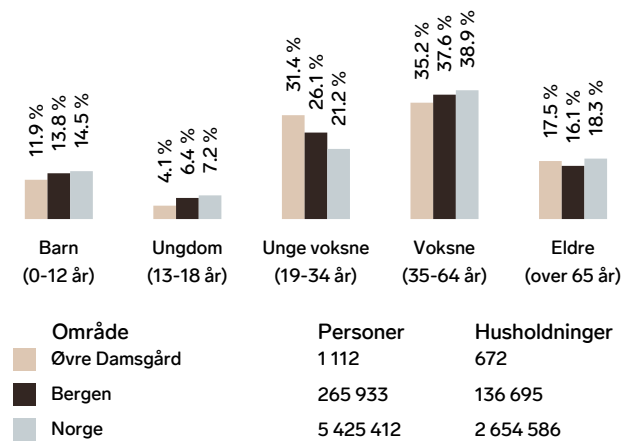
Bra 67/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling






## Barnehager

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

## Dagligvare

Spar Karensfryd PostNord	3 min	0.2 km
Kiwi Hamrehjørnet PostNord	6 min	0.5 km

## Primære transportmidler


-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 97/100

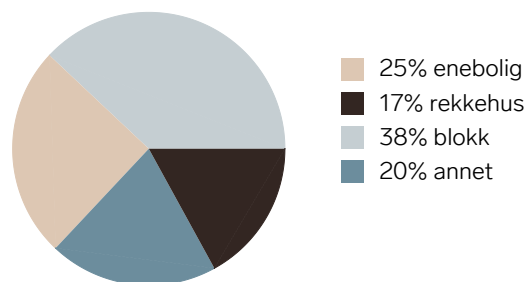
 **Støynivået**  
Lite støynivå 85/100

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 82/100

## Sport

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

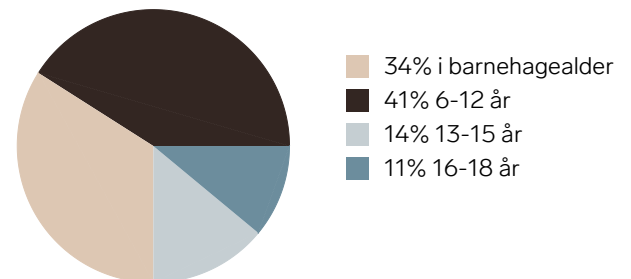
## Boligmasse



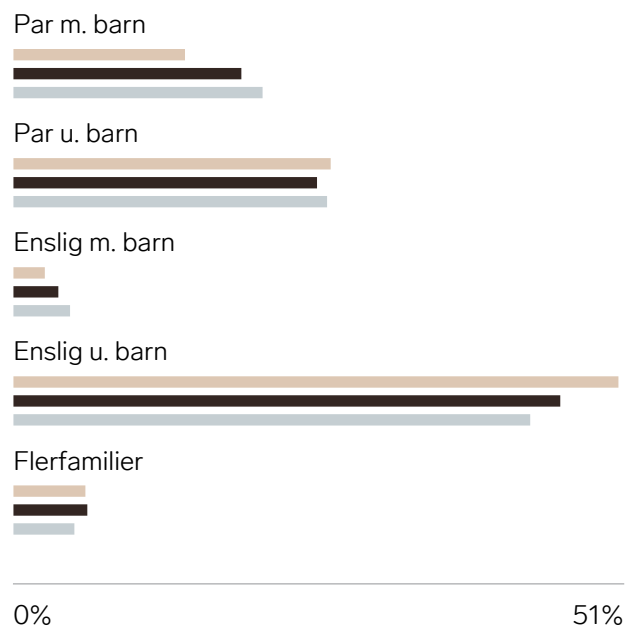
## Varer/Tjenester

-  Sundt 24 min 
-  Apotek 1 Nygårdsgaten 19 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



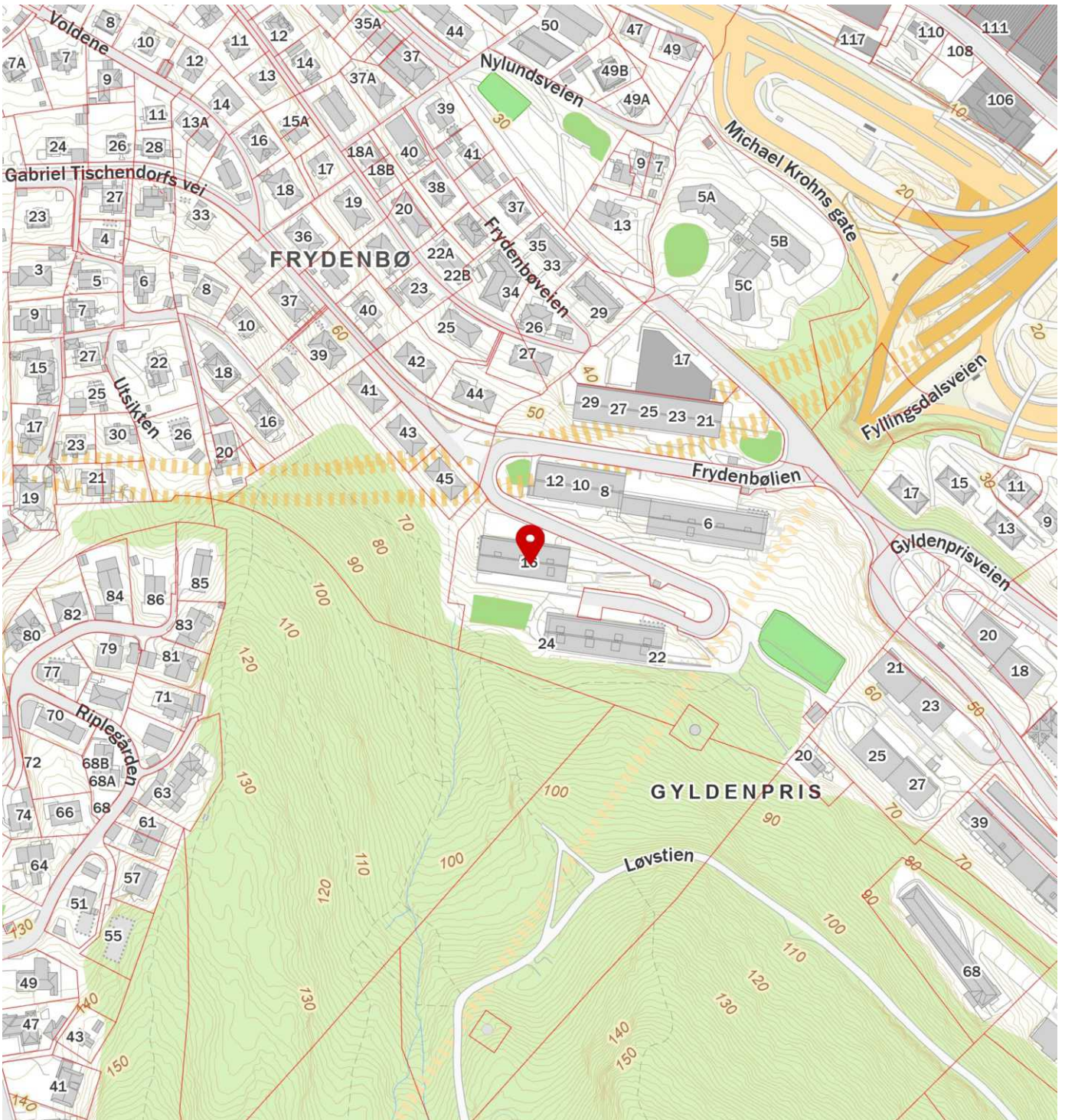
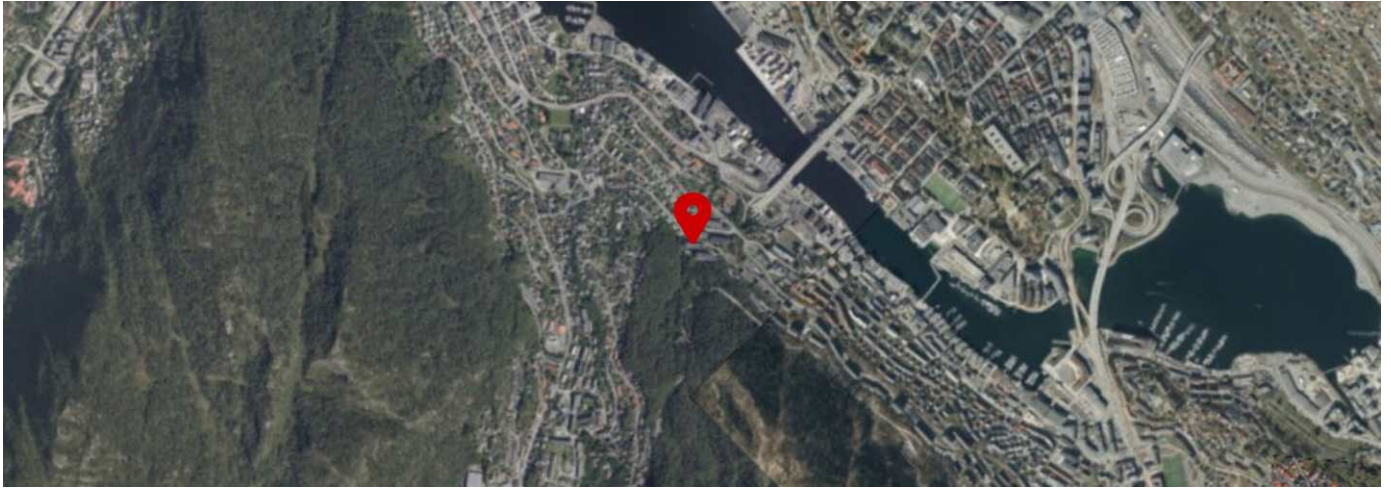
## Familiesammensetning



- 0%
- 51%
- Øvre Damsgård
- Bergen
- Norge

## Sivilstand

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



# Tilstandsrapport

- Leilighet
- Frydenbølien 16, 5056 BERGEN
- BERGEN kommune
- # gnr. 156, bnr. 105
- # Andelsnummer 185

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m<sup>2</sup> BRA-i: 50 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.05.2026

Rapportdato: 02.06.2026

Oppdragsnr.: 18384-202237

Eiendomsverdi ref nr: GN5239

Autorisert foretak: A1-Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Løseth

Vår ref: rl



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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



## Rapportansvarlig

Rune Løseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@a1-takst.no

977 01 401



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

## 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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

Boligblokk som er oppført i 1978 i h.h.t. Eiendomsdata.

Leiligheten har vanlig standard på overflater og utstyr.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.  
Nye fasader er under arbeid.

Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold.  
Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes flere feil og mangler.

## Leilighet - Byggeår: 1978

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bærende konstruksjoner er i betong.  
Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med fasadeplater.  
Bygningsdelen inngår i borettslagets/sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert, men kun enkelt beskrevet.  
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer, utvendig belagt med aluminium.  
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.  
Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malt betong.

Avslutninger mot dørterskler er ikke utført fagmessig.  
Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt høydemålinger, da dette ikke er krav etter forskrift. Det kan være lokale svanker i gulv, og retningsavvik kan forekomme.  
Formpressede hvite fyllingsdører  
Normal slitasje på dører

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, kontrollerklæringer og bilder. Dokumentasjon på utført arbeider på bad ligger i Boligmappa.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm. Lokalt fall i dusjsone, oppkant på 12 mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og vannstoppssystem.  
Innredningen er fra Ikea.  
Det er laminatplate mellom skapene.  
Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap. lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til rom med sluk.  
Rørutskiftning i hele borettslaget ble utført i 2010 og 2011 (rør-i-rør-system), ifølge eier.  
Det er avløpsrør av støpejern/plast. Soil rør kan ruste fra innsiden og dette kan medføre forstoppelse i rør.  
Rørutskiftning i hele borettslaget ble utført i 2010 og 2011 (rør-i-rør-system), ifølge eier.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Varmepumpen er ikke funksjonstestet eller kontrollert av takstmann, da dette er et eget fagområde.  
Det er installert varmpumpe.  
Det er sentralanlegg for varmtvann.  
Dørtelefon med døråpner.  
Sikringsskap med skrusikringer. Sikringsskap er plassert på vegg i felles gang.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er registrert brannvarsler og pulver apparat.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

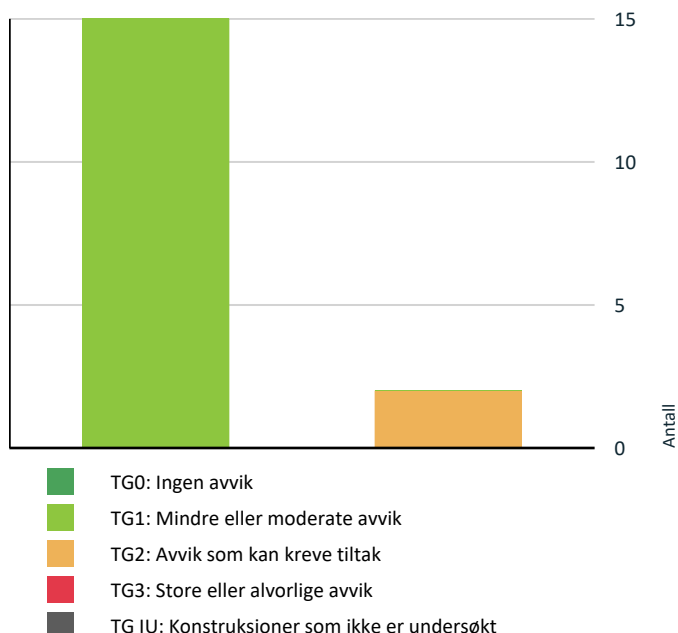
### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger fremvist for takstmann

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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).

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt.

Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

1978

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Bærende konstruksjoner er i betong. Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med fasadeplater. Bygningsdelen inngår i borettslagets/sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert, men kun enkelt beskrevet.

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner, utvendig belagt med aluminium.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruks slitasje på overflate dørblad.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflaten på dørbladet bør vedlikeholdes eller utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge dørens levetid. Manglende tiltak kan føre til redusert funksjon og estetisk forringelse.



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt betong.

Avslutninger mot dørterskler er ikke utført fagmessig.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt høydemålinger, da dette ikke er krav etter forskrift. Det kan være lokale svanker i gulv, og retningsavvik kan forekomme.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Formpressede hvite fyllingsdører  
Normal slitasje på dører

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, kontrollerklæringer og bilder. Dokumentasjon på utført arbeider på bad ligger i Boligmappa.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



### ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm. Lokalt fall i dusjsone, oppkant på 12 mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alle fliser er ikke sjekket for bom, det er tatt stikk prøver, dette betyr at det kan være bom i flis som ikke er kontrollert for eksempel under dusjkabinett, badekar, vaskemaskin, bereder, annet fastmontert utstyr. Stikkprøver er utført i hovedsak gang bane.

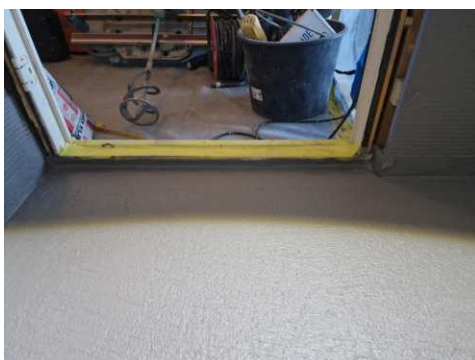
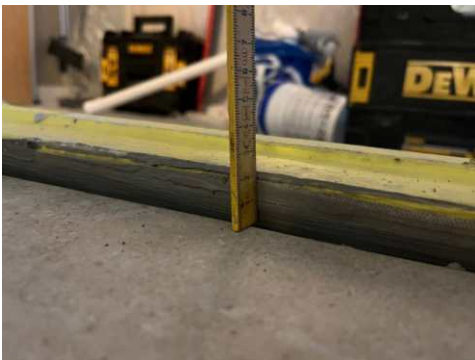
Gulv er omtrent flatt utenfor dusjsone

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle bom i fliser, spesielt under fastmontert utstyr og utenfor gangbane, da dette ikke er kontrollert ved stikkprøver.

Bom i fliser kan føre til redusert levetid på gulvet, økt risiko for vanninntrengning og skjulte skader i konstruksjonen.



## ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



## ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

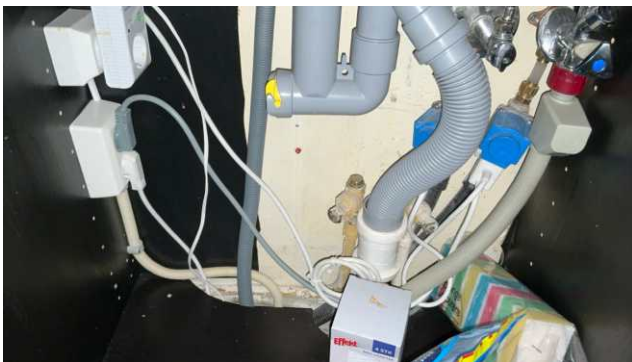
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og vannstoppsystem.

Innredningen er fra Ikea.

Det er laminatplate mellom skapene.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap. lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til rom med sluk.

Rørutskifting i hele borettslaget ble utført i 2010 og 2011 (rør-i-rør-system), ifølge eier.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern/plast. Soil rør kan ruste fra innsiden og dette kan medføre forstoppelse i rør.

Rørutskifting i hele borettslaget ble utført i 2010 og 2011 (rør-i-rør-system), ifølge eier.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Varmepumpen er ikke funksjonstestet eller kontrollert av takstmann, da dette er et eget fagområde.  
Det er installert varmepumpe.



## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmtvann.

## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Dørtelefon med døråpner.



## 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. Sikringsskap er plassert på vegg i felles gang.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1978**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

El. anlegget med vanlig god stander er fra byggeår. Elektriske anlegg anbefales kontrolleres hvert 5. år.



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er registrert brannvarslere og pulver apparat.

# 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

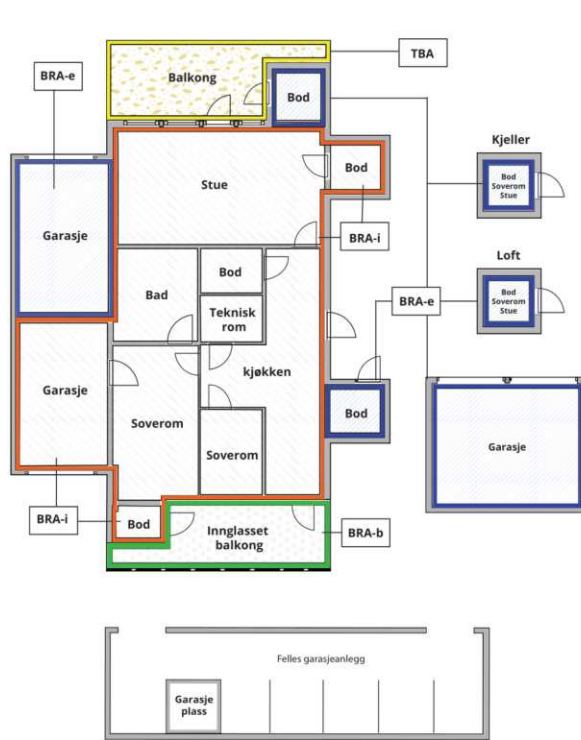
## Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Bruksareal BRA m<sup>2</sup>

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	50			50	
<b>SUM</b>	<b>50</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>50</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, bad, bod, stue/kjøkken		

### Kommentar

Areal er oppmålt på stedet med lasermåler, BRA-I og BRA-e. I arealberegninger er det medtatt sjakter for kanalføringer.

Entre 3,83 m<sup>2</sup>, stue/ kjøkken 26,41 m<sup>2</sup>, soverom 11,03 m<sup>2</sup>, bod 2,13 m<sup>2</sup>, bad 4,66 m<sup>2</sup>.

Tilhørende boder 2,59 + 3,61 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger fremvist for takstmann

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Fasader er fornyet

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Rune Løseth	Takstingeniør
	Ingrid Skogeng Hansen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	156	105		0	24660.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Frydenbølien 16

### Hjemmelshaver

Munsterbekken Borettslag

### Kommentar

Tomten eies av borettslaget

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MUNSTERBEKKEN BORETTSLAG	953715279			Hansen Ingrid Skogeng

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

185

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten/borettslaget har en sentral beliggenhet på Gyldenpris med utsikt mot Byfjorden, Askøy og mot Nordhordland. Adkomst via heis og interne trapper. Kort vei til skole, butikk. Bussforbindelse i hovedvei. 20 min gang avstand til Bergen sentrum. Lekeplass i område. Flott turteeing i område som Løvstakken og Løvsstien. En garasje plass i felles garasjeanlegg. Ellers parkering ved offentlig vei etter egne bestemmelser. Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningen er oppført i 1978 med vanlig standard.

### Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Felles eiende tomt som er opparbeidet med grønt områder og interne adkomstveier.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av lavblokk som er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, yttervegger av betong og bindingsverk som er kledd med fasadeplater, etasjeskillere i betong. Flat tak som er tekket med papp.

Det er nye fasader i 2025/6

### Fellesarealer

Trappegang, heis og utearealer.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2026	Eiers opplysninger i egenerklæring samsvarer med de observasjoner takstmannen gjorde under befaring.	Gjennomgått		Nei
Eier	26.05.2026	Eier har gitt generelle opplysninger på stedet	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.05.2026	Eiendomsdata	Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	
2	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningsfaglig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsendersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GN5239>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	ASK Bergen	Oppdragsnr.	8-26-00159
Adresse	Frydenbøllien 16		
Postnr.	5056	Sted	BERGEN
Selgers navn	Ingrid Skogeng Hansen		

### 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?

03/23

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

##### I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind Forsikring

### Våtrom

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

Nei  Ja

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

Initialer selger:  
I S

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

- 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:**

Totalrenovering av badet

**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 ved kopi:**

Våtromsdokumentasjon, Garantibevis,

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

- Nei  Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

I forbindelse med totalrenovering av bad

**4. Ble sluk skiftet?**

- Nei  Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

I forbindelse med totalrenovering av bad

**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:**

Lagt varmekabler i forbindelse med totalrenovasjon

**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:**

Garantiskjema, samsvarserklæring og rapport fra sluttkontroll

**Vann/Avløp/Rør**

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

- Nei  Ja

Initialer selger:

I S  
68

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei  Ja

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

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

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

Rørutskiftning i hele borettslaget i 2010 og 2011 (rør-i-rør system).

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

Nei  Ja

**Forklar:**

Ø. Antonsen

**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 takteking/takrenner/beslag?**

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 rehabiliteringen av borettslaget ble taket utbedret.

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

Nei  Ja

**Forklar:**

ÅBF

**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:

Byttet vinder i forbindelse med rehabilitering av borettslag

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

Nei  Ja

Forklar:

ÅBF

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei  Ja

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

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

## Loft

Har boligen loft?

Nei  Ja

## Elektrisk Anlegg

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

Nei  Ja

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

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

Initialer selger:

I.S.  
70

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og  
ufaglært

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

Nei  Ja

**Av hvem?:**

Tidligere eier opplyste at BKK Elsikkerhet AS utførte kontroll av elektrisk anlegg i leiligheten oktober 2012. Internkontroll på elektrisk anlegg iborettslaget blant annet i 2016. Årlig kontroll av borettslagets felles strøm utført av Årseth Elektro.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Antar det

**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:**

Balansert ventilasjon og varmepumpe i forbindelse med reovering av borettslag

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

Nei  Ja

**Forklar:**

ÅBF

**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**

Initialer selger:  
I S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:**

Rehabilitering av borettslag med fasadeendringer, utskiftning av vinduer og balkonger, ventilasjon, varmepumpe, tetting av lekkasje

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

**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 endringer 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, tømmerarbeid osv.)?

Nei  Ja

Initialer selger:

I.S  
72

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**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/fellesskjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

Nei  Ja

#### **Beskrivelse:**

Felleskostnader har en planlagt økning i forbindelse med rehabilitering av borettslag

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

Nei  Ja

**48. Kjenner du til om det er insekter/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

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 næringsseiendom
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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

21.05.2026

Signert av

Ingrid Skogeng Hansen

Initialer selger:

IS  
74

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



BERGEN  
KOMMUNE

## Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:2000

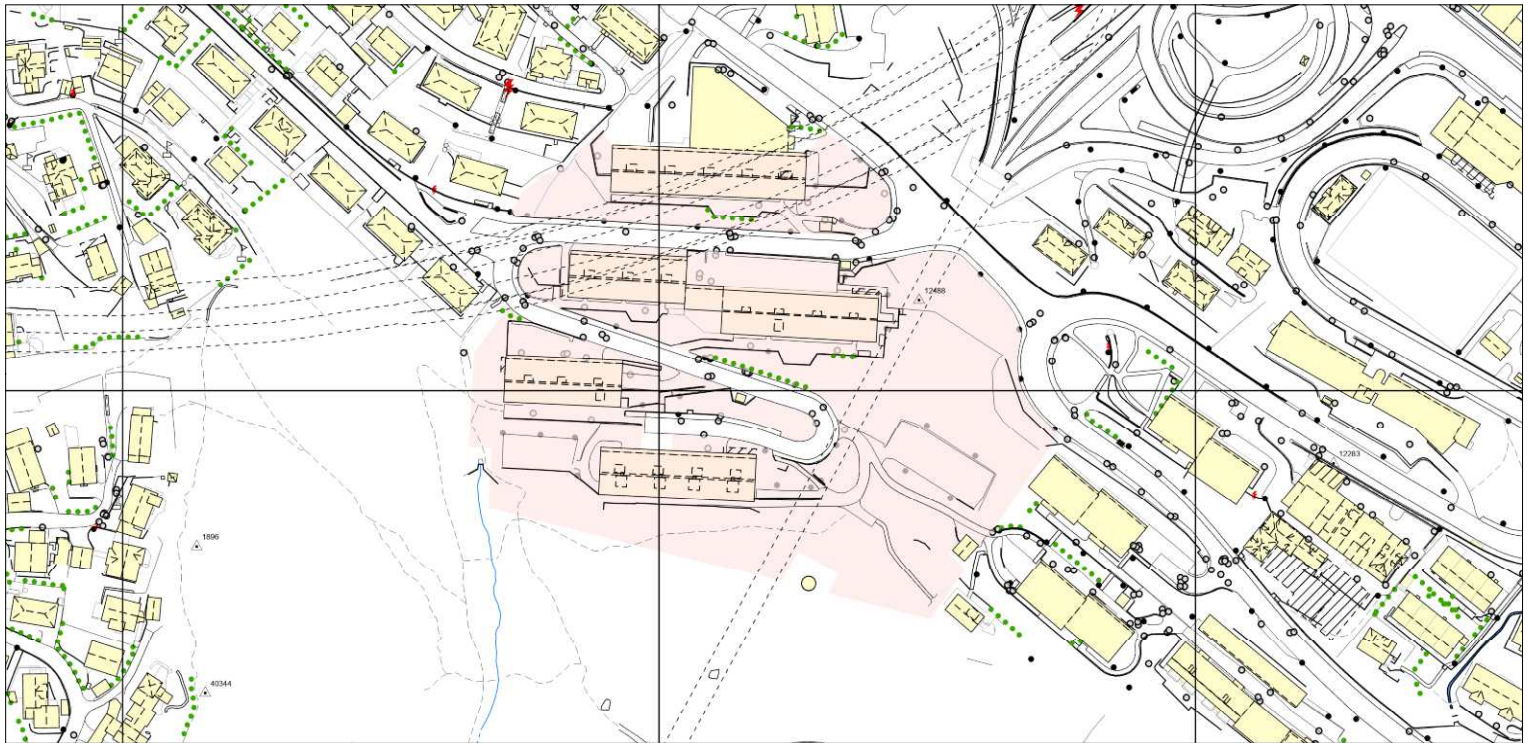
Dato: 19.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 156/105/0/0

Adresse: Frydenbøløien 16, 5056 BERGEN m.fl.



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



— Eiendomsgrense - sikker	..... Registrert tiltak anlegg	☼ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	••••• Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	— Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	— Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	▲ Fastmerker
■ Fredet bygg	🌳 Innmålt Tre	○ Ledning kum	



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 156/105/0/0

Utlistet 20. mai 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, båndlegginger 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	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
260706526	Grunneiendom	0	Ja	20 810,2 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja
260706623	Grunneiendom	0	Nei	3 850,9 m <sup>2</sup>	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	Saknr	Dekningsgrad
<a href="#">3380000</a>	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. KARENSFRYD - FRYDENBØ - GYLDEPRIS	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.01.1974		82,9 %
<a href="#">3380000</a>	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. KARENSFRYD - FRYDENBØ - GYLDEPRIS	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.01.1974		15,5 %
<a href="#">5080000</a>	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. ØVRE GYLDEPRIS VEI 1X	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.07.1979		0,4 %
<a href="#">64130000</a>	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 797 MFL., GYLDEPRIS - HØYEGÅRDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.10.2020	<a href="#">201211827</a>	< 0,1 % (3820,2 m <sup>2</sup> )
<a href="#">3380100</a>	30	LAKSEVÅG. GABRIEL TISCHENDORFS VEI, STENGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.02.1983	<a href="#">190001072</a>	< 0,1 % (3820,2 m <sup>2</sup> )
<a href="#">40290000</a>	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. FYLLINGSDALSTUNNELEN, SJAKTÅPNING	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.02.1966		< 0,1 % (3820,2 m <sup>2</sup> )

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">64130000</a>	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,1 %
<a href="#">64130000</a>	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	< 0,1 % (0,5 m <sup>2</sup> )
<a href="#">64130000</a>	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saknr	Ikrafttrådt
<a href="#">3380001</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 157 MFL., KARENSFRYD, NYLUNDSVEIEN		06.10.1976
<a href="#">3380001</a>	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	Saknr	Dekningsgrad
<a href="#">71330000</a>	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN, SYKKELTILTAK	<a href="#">202229074</a>	20,6 %

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	81,9 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	18,0 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	0,1 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H530_3	Byfjellsgrense - vest	0,1 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Laksevåg	< 0,1 % (12,0 m <sup>2</sup> )

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	55,1 %

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

## Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#6	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	< 0,1 % (12,0 m <sup>2</sup> )

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65110000</a>	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.10.2019	62,2 %
<a href="#">17330000</a>	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2010	37,9 %

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	28,9 %
17330000	1 - Nåværende	210 - LNF-område	8,9 %
17330000	2 - Framtidig	610 - Veiareal	< 0,1 % (3,9 m <sup>2</sup> )
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (3,3 m <sup>2</sup> )

## Retningslinjeområder i kommunedelplan

PlanID	Retningslinjetype	Dekningsgrad
17330000	112 - LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende	8,9 %

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saknr
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">10980000</a>	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING FRA BLEKENBERG TIL GYLDENPRIS	3	-
<a href="#">17120000</a>	30	ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL., TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGE GÅRDEN	3	<a href="#">200212517</a>
<a href="#">40010000</a>	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	4	-
<a href="#">40230000</a>	30	LAKSEVÅG. VEI OVER PUDDEFJORDENS VESTRE BROHODE TIL FYLLINGSDALEN	4	-
<a href="#">11240000</a>	30	BERGENHUS. PUDDEFJORDSBROEN VEI TIL FYLLINGSDALEN	4	-
<a href="#">72050000</a>	21	Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	1	<a href="#">202411682</a>
<a href="#">410000</a>	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	4	-
<a href="#">8750000</a>	30	LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 802 OG GNR 157 BNR 24, FRYDENBØ	3	<a href="#">190810648</a>
<a href="#">40110000</a>	30	LAKSEVÅG. REGULERINGS- OG BEBYGGELSEPLAN MELLOM STRANDVEIEN OG NYLUNDSVEIEN	3	-
<a href="#">11480000</a>	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	4	-
<a href="#">64090000</a>	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	<a href="#">202220469</a>
<a href="#">7490000</a>	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL	3	<a href="#">199702002</a>
<a href="#">11190000</a>	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS - STRANDEN, TOMTER FOR OFFENTLIG FORMÅL	4	-
<a href="#">11190100</a>	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 606 OG 806, VIKEN, GYLDENPRISVEIEN	3	<a href="#">200018669</a>
<a href="#">63270000</a>	35	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDENPRIS - DAMSGÅRD	3	<a href="#">201010940</a>

## 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 20. mai 2026



## 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 begrensingslinje 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  
Dato: 20.05.2026

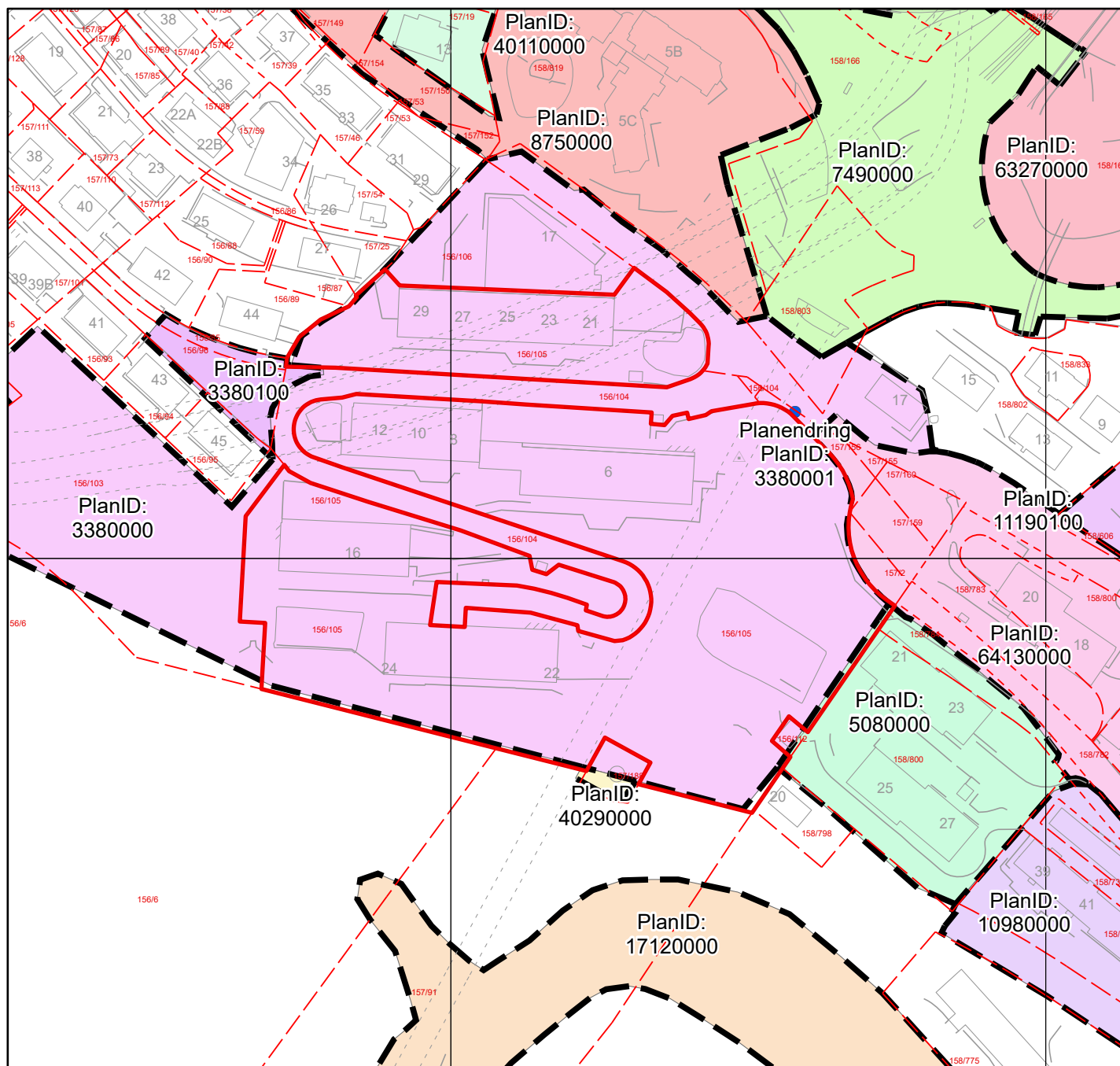
Gnr/Bnr/Fnr: 156/105  
Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.

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): 40290000, 5080000, 64130000, 3380000

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





# Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2 000

Gnr/Bnr/Fnr: 156/105

Dato: 20.05.2026

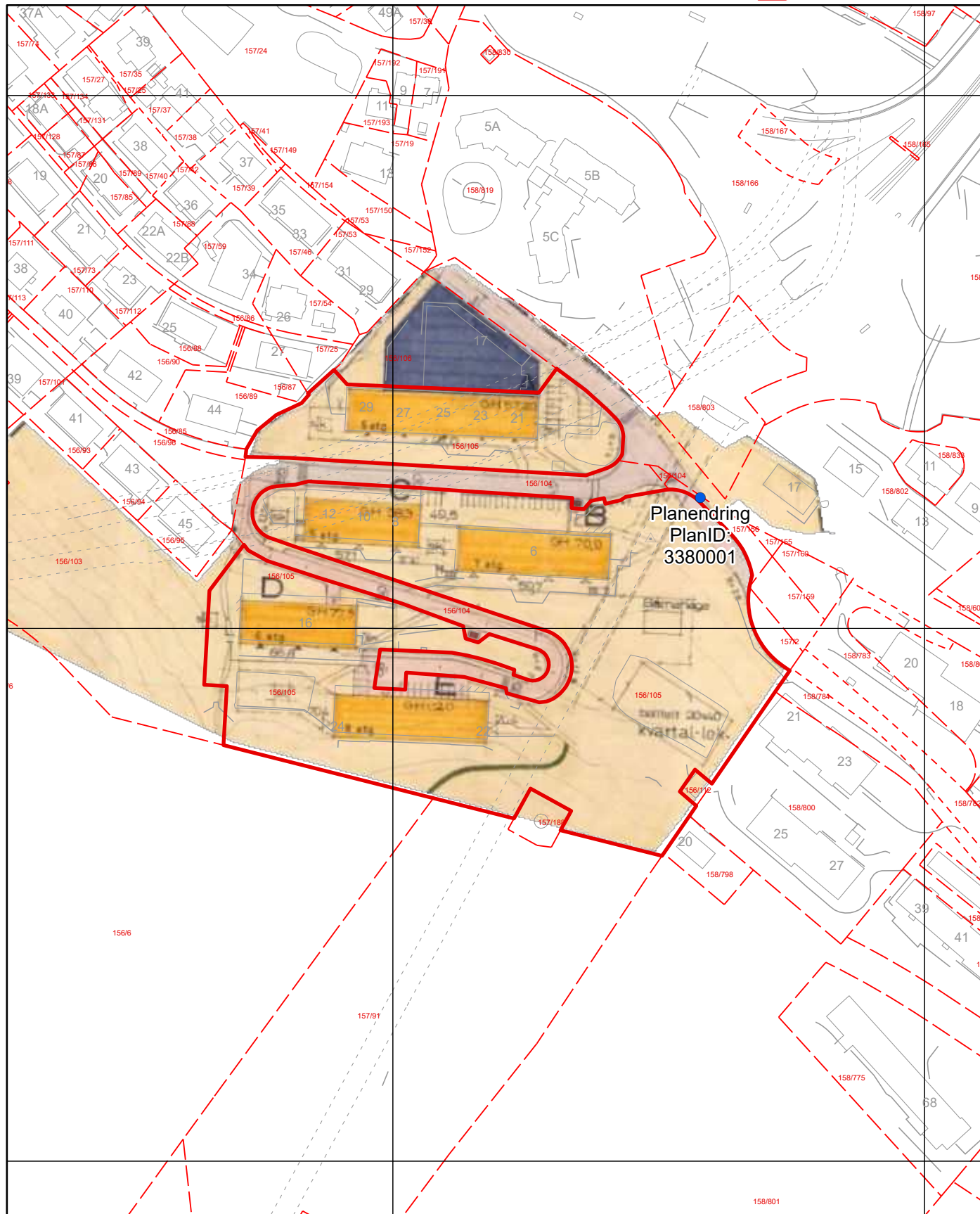
Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE

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

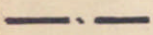
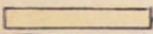



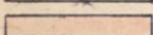
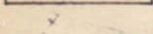





For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

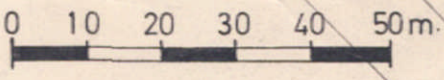
Eiendomsflate



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

Tegnforklaring:

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



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

Korrigert 10-10-72 v/ Reguleringsavdelingen

Berømt Kom. 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: 065
A/S EIENDOMSINNVEST		TEGN. NR.:		
		<b>48986</b>		

Fylkesmannen i Hordaland  
 - 9 JAN. 1974

LAKSEVÅG 11000  
 ØVRE DAMSGÅRD 14  
*Olav Nesse*

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



# Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2 000

Gnr/Bnr/Fnr: 156/105

Dato: 20.05.2026

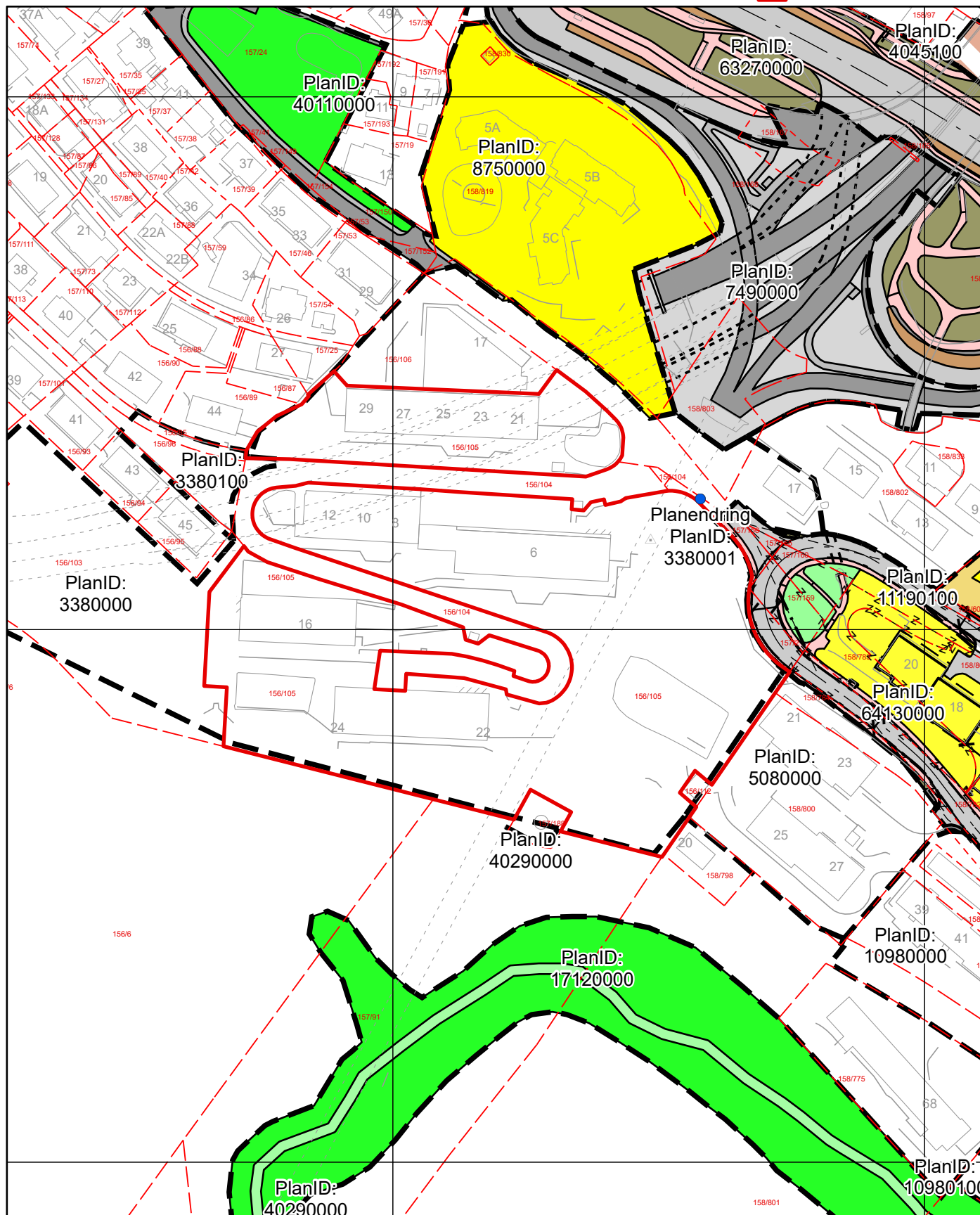
Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE

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

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

Eiendomsflate







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


# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

## Juridisklinje

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

## Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse



## Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

## Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

## Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Sikringsone





## Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

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

## Arealformål PBL §12-5


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

-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

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

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3050 - Park



# Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2 000  
Dato: 20.05.2026

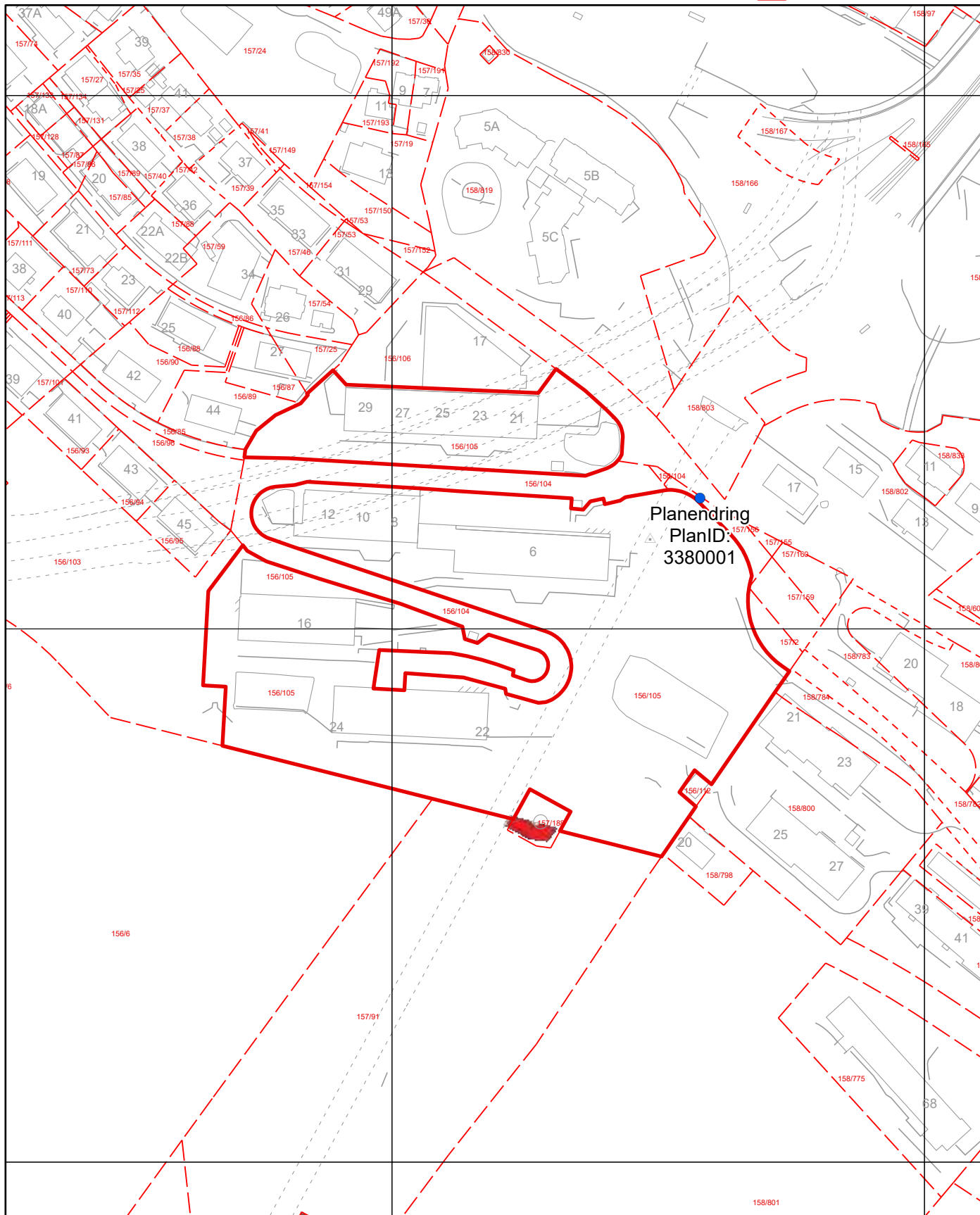
Gnr/Bnr/Fnr: 156/105  
Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE

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

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

Eiendomsflate





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

REGULERING AV SIAKTÅPNINGER MED TILKOMST-  
VEIER FOR VENTILASJONSSIAKTER  
FOR FYLLINGSDALSTUNNELEN  
M = 1:1000

R-4.29

REGULERINGSSJEFEN I LAKSEVÅG, 10-12-64.

*Jøe Dyran*

-  REGULERT AREAL FOR SIAKTÅPNINGER
-  REGULERT ADKOMST TIL SIAKTÅPNINGENE

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.  
*Jøe Dyran*  
(sign)

KOMM. D.F.D. TEL.  
00835 | 31.1.66  
D.

R-4.29



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2 000

Dato: 20.05.2026

Arealplan-ID: 65270000

Gnr/Bnr/Fnr: 156/105

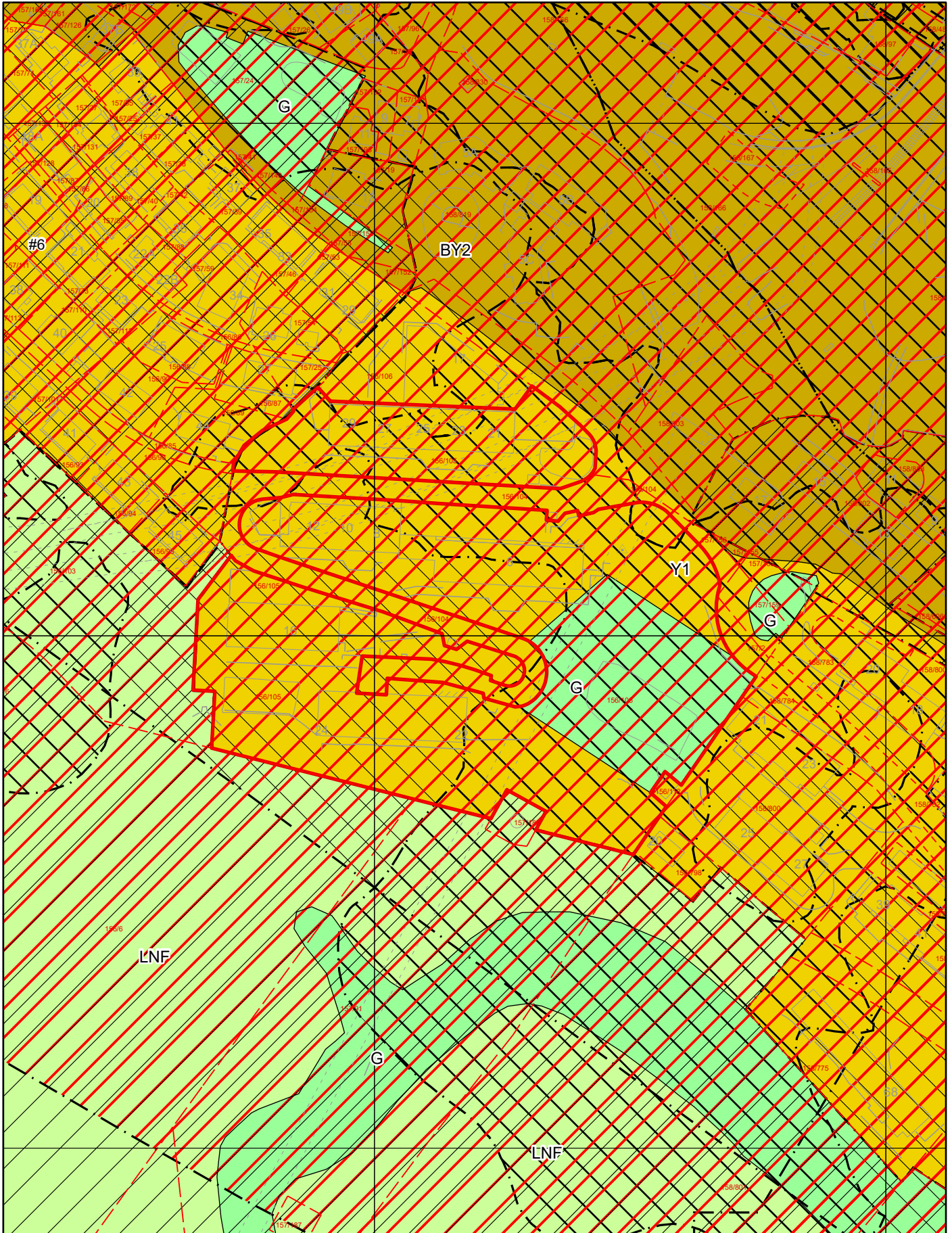
Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.

N












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





 Eiendomsflate



## Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Angitthensyn friluftsliv
-  Angitthensyn kulturmiljø
-  Faresone
-  Gjennomføringsone
-  Infrastruktursone
-  Støysone gul
-  Støysone rød

### KPA2018 Arealformål

-  Byfortettingssone
-  Ytre fortettingssone
-  Grønnstruktur
-  LNF



# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65110000, 17330000

Målestokk: 1:2 000

Gnr/Bnr/Fnr: 156/105

Dato: 20.05.2026

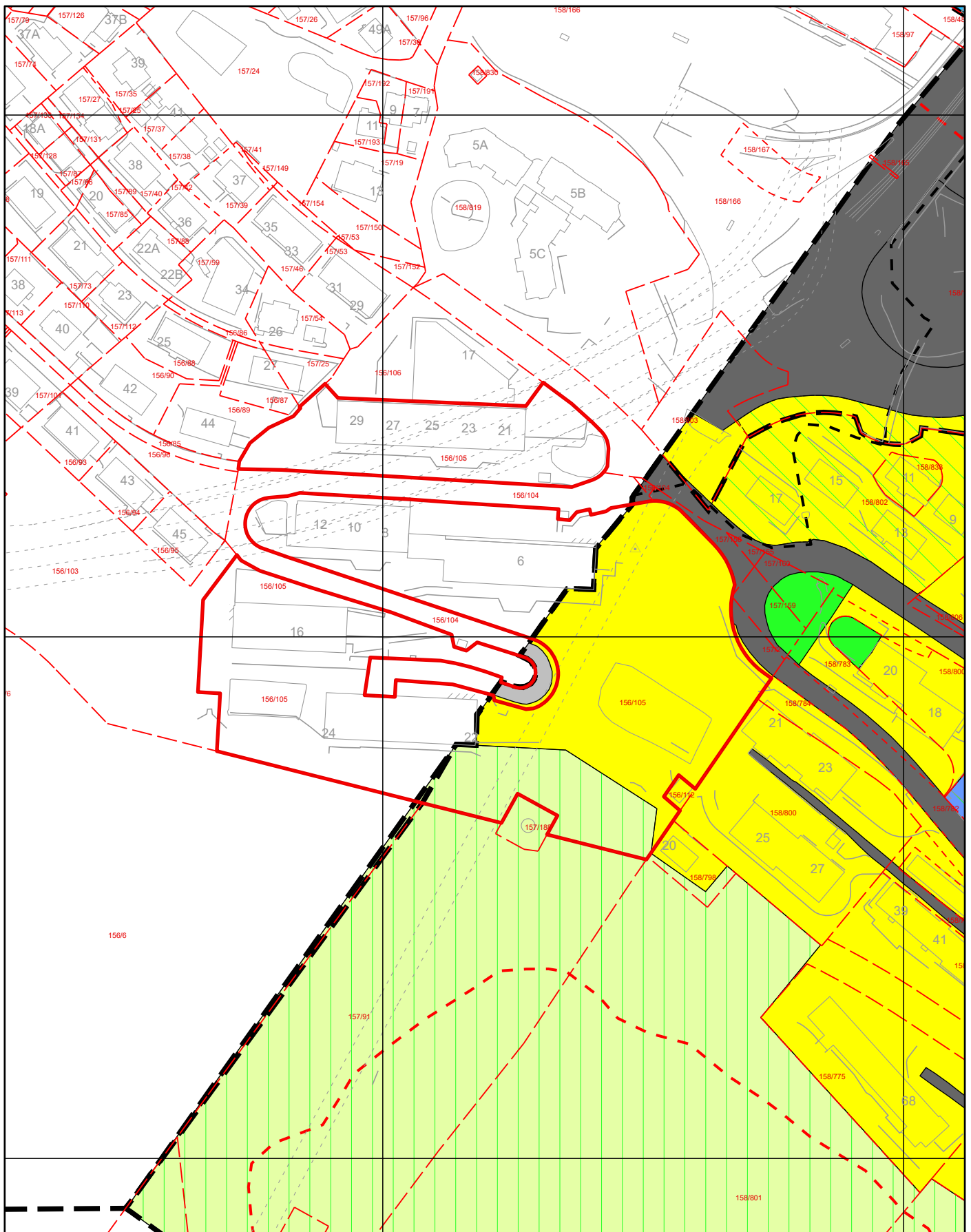
Adresse: Frydenbølien 16 m.fl.










BERGEN  
KOMMUNE

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)

# VEDTEKTER

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 godkjenning 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.*

# HUSORDENSREGLER

for

## 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 gatedørnøkler 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 garasjeleggene 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 garasjelegget. De som er tildelt garasjeplass må benytte denne og ikke oppta gjesteparkeringene. Biler som ikke er registrert må ikke henses på borettslagets område.
- g) Vasking og reparasjon av biler må ikke skje i garasjene, på parkeringsplasser eller i Frydenbølien.
- h) Alt bostoff anbringes i søppelrommene. Husholdningsavfall skal være forsvarlig innpakket og emballasjen lukket. Store gjenstander må ikke settes i bostoffrommene. 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 luften tøy eller sengetøy ut fra vinduer eller veranda.
- e) Ved lufting skal vinduene stå i luftstilling 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 varmpumpe eller parabolantennor 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.*



Adresse

**Frydenbølien 16, 5056 BERGEN**

Dato for energimerking

**03.06.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-306877**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**139729315**

Gårdsnummer

**156**

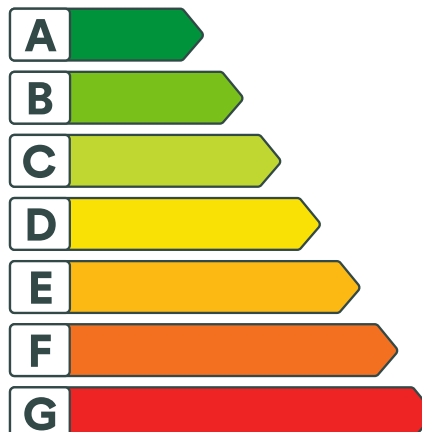
Bruksnummer

**105**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0309**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1979**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**50,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**50,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Varmepumpe**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**151,79 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**147,57 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**7 379 kWh**



## Frydenbølien 16, 5056 BERGEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Ja</b>	Vegger <b>Ja</b>
Vindu <b>Ja</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	

# NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

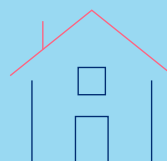
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 7 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklenes i lomma.

Ved kjøp av bolig gjennom ASK Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

## Forsikring fikser vi.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→ [Kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgssoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgssoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.**

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)  
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)  
[NEF.no](https://nef.no)  
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)  
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021



## 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 eiendom (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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

## BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00159

Adresse: Frydenbølien 16, 5056 Bergen

Betegnelse: Gnr. 156, Bnr. 105, andelsnr. 185 i MUNSTERBEKKEN BORETTSLAG, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr \_\_\_\_\_

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

### Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): \_\_\_\_\_ Referanse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr

\_\_\_\_\_ kr

Egenkapital \_\_\_\_\_ kr

**SUM** \_\_\_\_\_ kr

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom  
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)  Annet

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 03.06.2026

Salgsoppgave: [www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)

Energiattest er mottatt: Ja  Nei

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 meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign



Kontakt oss  
[www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)