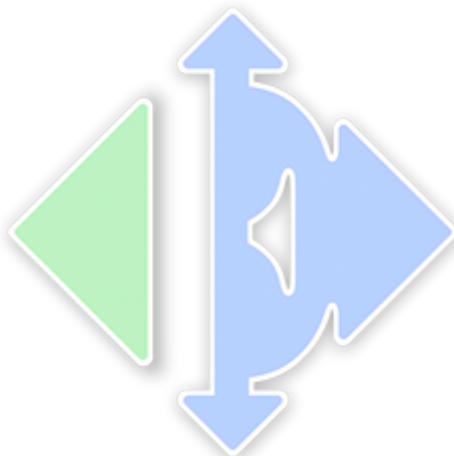


Eierskifte Leilighet
Nebbestølen 53
5144 Fyllingsdalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Steffen Tvedt

Dato: 16/06/2026

Helldalssåta 185

Nesttun 5225

90474115

steffen.tvedt@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:23, Bnr: 203
Hjemmelshaver:	LARS SALTVIK TITLESTAD
Seksjonsnummer:	H0102
Festenummer:	
Andelsnummer:	56
Byggeår:	1979
Tomt:	21 825 m ²
Kommune:	4601 Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	LARS SALTVIK TITLESTAD
Befaringsdato:	10.06.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfalt, kantstein og noen prydbusker. Lekeplasser og fellesområder.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- murkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og delvis forblendet med teglstein. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 953155818

Navn/foretaksnavn: MINKEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 1995

Stiftelsesdato: 1972

Takstobjektet:

3-Roms andelsleilighet.

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 2m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, Mekanisk ventilasjon. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Tidligere salgsdokumenter, samt arbeidet som er utført i forbindelse med renovering

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Ny laminat og fliser på bad

Vegger: Sparklet overflater, Flislagt i våtsonen.

Tak: Helseparklet betongtak og yttervegg

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger har utført følgende endringer etter kjøp:

- Nytt gulv i laminat
- Sparklet og malt gipset vegger og noen helseparklet betongvegger
- Sparklet og malt betongtak
- Nytt HTH kjøkken med nye hvitevarer
- Nytt røropplegg til bad/kjøkken og sluk på bad
- Lagt opp nytt elektrisk anlegg
- Opplegg til vaskemaskin bad
- Kullfilter platetopp

FELLESKOSTNADER:

TV, bredbånd, akonto strøm, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter, eiendomsskatt, vedlikehold, bygningsforsikring, strøm fellesareal og andre driftskostnader.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2 Etasje	74	2	18	
SUM BYGNING				
SUM BRA	94			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entre, gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

LARS SALTVIK TITLESTAD

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Steffen Tvedt

Byggmester & Takstmann

16/06/2026



Steffen Tvedt

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er malte flater i himlingen med spotter. Fliser på gulv og i dusj sonen. Malte flater med våtroms maling på resterende vegger. Badet ble oppgradert i 2026.

Merknader: Badet har ikke vært i bruk siden det ble renoverert

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er benyttet fliser på gulvet. Badet er oppgradert i 2026.
Det er varmekabler på gulvet.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2026
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Badet inneholder: Dusj, toalett, opplegg for vaskemaskin og servant.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Hulltaking: Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av dokumentasjon på leiligheten fra renoveringen i 2026. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.
Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fukt analyse.

Badet er nytt i 2026

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2026

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Nytt kjøkken fra HTH 2026 med integrerte hvitevarer. Alt elektrisk og VVS er lagt opp nytt i 2026

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Gang, stue/kjøkken og soverom har fått ny laminat, vegger er sparklet og malt og tak sparklet og malt

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen og pvckarmen.

Vinduene er fra 1992 og 2018.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2018. Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader: Som følge av alder på de eldste vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning.

Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 17,5m². Renoverert i 2018

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2026

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinntallinger som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2026

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsberederen er plassert under benkeplate på kjøkkenet med waterguard for lekkasjesikring

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk ventilasjon som er styrt fra kjøkken og bad. Dette styrer avtrekk på bad og kjøkken. Det er ventiler i vinduene for friskluft.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2026

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Det er fremvist samsvarserklæring fra Bergen Elektro Automasjon As for anlegget.

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2026

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:**4.1 Vinduer og ytterdører**

Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklæring

Nebbestølen 53, 5144 FYLLINGSDALEN

16 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nebbestølen 53	Nebbestølen 53	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2026

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Titlestad, Lars Saltvik

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bad 2026

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vatten AS, Bergen Elektro Autmasjon AS, Byggmester og takstmann
Tvedt

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Renovert altaner/fasader før jeg ble eier

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Usikker

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt elektrisk anlegg

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bergen Elektro Automasjon AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall



2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny sluk i dusj på bad

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vatten AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Lars Saltvik Titlestad

Date

2026-06-16

Identification



Lars Saltvik Titlestad



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse

Nebbestølen 53, 5144 FYLLINGSDALEN

Dato for energimerking

08.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-278728

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

139739086

Gårdsnummer

23

Bruksnummer

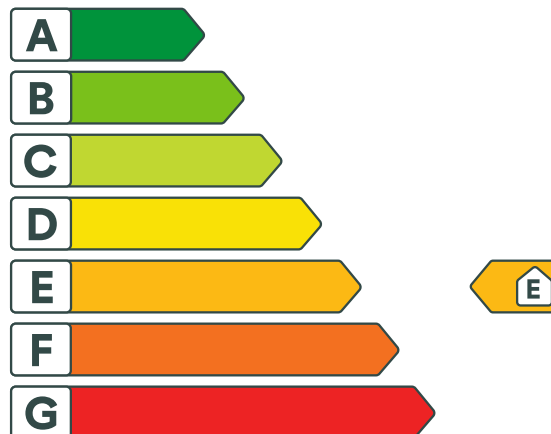
203

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201



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

94,0 m²

Oppvarmet bruksareal

74,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig 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

220,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

212,58 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 731 kWh



Nebbestølen 53, 5144 FYLLINGSDALEN



Detaljer

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



Nebbestølen 53, 5144 FYLLINGSDALEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nebbestølen 53

Nabolaget Nebbestølen/Oasen - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Løvås Linje 4, 18	3 min 🚶 0.3 km
🚶 Fyllingsdalen terminal Linje 2	8 min 🚶 0.6 km
🚶 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 🚶 6.4 km
✈ Bergen Flesland	16 min 🚶

Skoler

Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 236 elever, 13 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Ortun skole (8-10 kl.) 413 elever, 32 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 263 elever, 19 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 227 elever, 17 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	10 min 🚶 6 km

«Har bodd her hele livet unntatt siste året.
Hatt en fantastisk barndom og ungdomstid.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

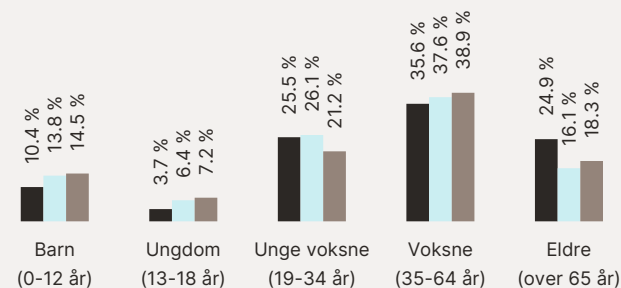


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nebbestølen/Oasen	1 517	887
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586




Barnehager


Minken barnehage (1-5 år) 40 barn	2 min 🚶 0.1 km
Nebbestølen barnehage (0-5 år) 51 barn	2 min 🚶 0.1 km
Løvås Oppveksttun barnehage (1-5... 64 barn	4 min 🚶 0.3 km


Dagligvare


Meny Oasen Bergen	5 min 🚶
Kiwi Spectrum	5 min 🚶

Primære transportmidler

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

 Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

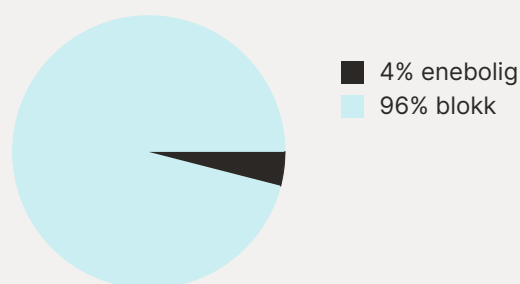
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

 Støynivået
Lite støynivå 86/100





Sport

- | | |
|--|---|
|  Lynghaugparken "binge"
Ballspill | 4 min 
0.4 km |
|  Løvås skole
Aktivitetshall | 5 min 
0.4 km |
|  Sprek & Blid Sissel's | 7 min  |
|  SATS Oasen | 7 min  |

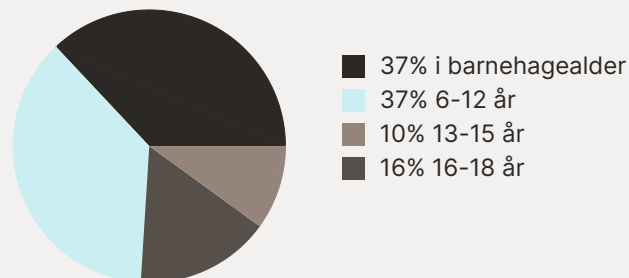
Boligmasse



Varer/Tjenester

- | | |
|--|---|
|  Oasen | 4 min  |
|  Boots apotek Oasen | 7 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn





Enslig u. barn



Flerfamilier

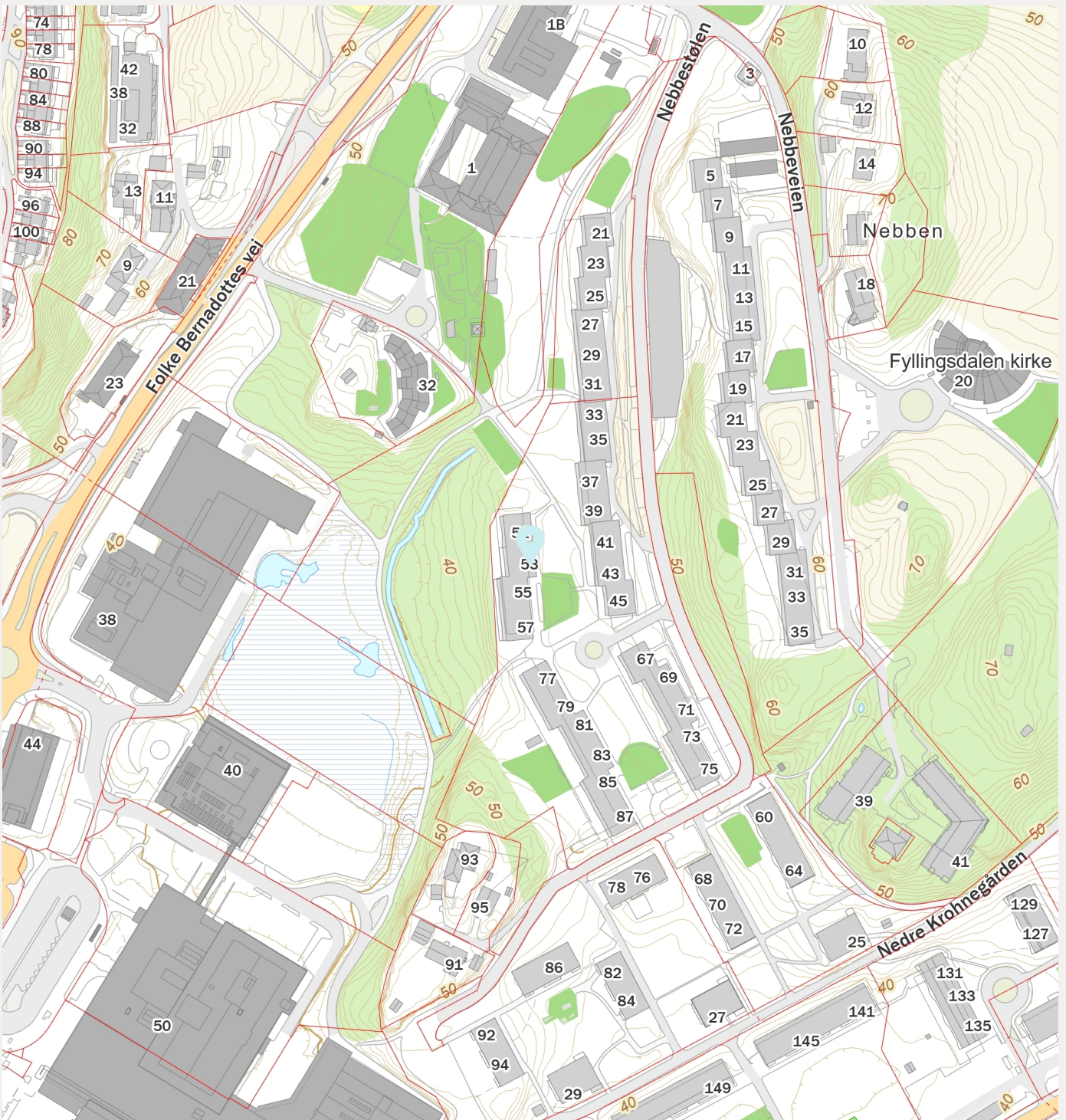


0% 58%

- | |
|---|
|  Nebbestølen/Oasen |
|  Bergen |
|  Norge |

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





HUSORDENSREGLER FOR MINKEN BORETTSLAG



Foto: Trond Svendsen

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealet, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Bestemmelsene i husordensreglene fastsettes av styret, eventuelt generalforsamlingen i laget.

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Dører til inngang, loft og kjeller skal holdes låst i samsvar med kunngjøringer.

2. BOLIGEN OG BOOMRÅDET

Uro i boligen og boområdet skal unngås i tidsrommet kl. 23.00 – 06.00. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00 - 20.00 på hverdager og kl. 10.00 – 18.00 på lørdager. Det skal være stille søndager og helligdager.

3. DYREHOLD

Det er ikke tillatt å ha dyr i Minken borettslag. Unntak gjøres for førerhund og tjenestehunder. Ved søknad til styret kan det gis dispensasjon for dyrehold dersom styret finner at brukeren har gode grunner for dette, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere i Minken borettslag.

4. BOSS

Bossrommene skal holdes ryddige og rene og skal bare brukes til restavfall som pakkes forsvarlig. Bossposer må ikke oppbevares i fellesgang. Det må ikke kastes brennende gjenstander, oljeavfall eller glass og spisse ting i bossrommet. I perioden 01.11 – 30.4 skal lyset stå konstant på i bossrommene.

5. BAD, WC OG LEDNINGER

Alle rom – også kjellere – må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

6. BILPLASSER OG GARASJEANLEGG

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene.

Søknad om garasje plass eller biloppstillingsplass rettes til styret i borettslaget. Det kan kun gis tillatelse til 1 biloppstillingsplass enten inne eller ute per boenhet.

Det er ikke tillatt å låne/leie ut garasjen til andre som ikke bor i borettslaget. Den enkelte beboer med garasje plass har ansvar for å påse at uvedkommende ikke kommer inn i garasjen, og skal påse at garasjeporten er lukket før man forlater garasjen.

Parkering og øvrig ferdsel med kjøretøy i boområdet, må kun skje på forsvarlig måte i henhold til skilt og veimerkinger.

7. PARABOLANTENNE

Det er ikke lov å sette opp/montere parabolantenne uten skriftlig samtykke fra styret. Parabolantenne som er synlig for andre brukere i Minken borettslag vil ikke godkjennes for montering.

8. VARMEPUMPE

Det er ikke tillatt å montere varmepumpe i borettslaget.

9. GRILLING

Ved grilling er det kun tillatt med bruk av gassgrill og elektrisk grill. Grilling skal skje med aktsomhet og man skal ha tilgjengelig slukkeutstyr. Engangsgrillere og andre grillere enn ovennevnte er ikke tillatt.

10. SIKKERHETSLÅS/ALARM

Dersom det er montert ekstra sikkerhetslås i døren, må det bli levert kopi av nøkler til vaktmester slik at han kan ta seg inn i leiligheten ved evt. branntilløp, vannlekkasje etc. Meld fra til vaktmester dersom boligen har installert alarm slik at vaktmester kan ta nødvendige forhåndsregler dersom det er nødvendig med innlåsing.

11. ANDRE BESTEMMELSER

Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngås på helligdager og offentlige høytidsdager.

Luker og ventiler må holdes åpne slik at det ikke dannes fukt og råte i leiligheten.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker og utstyr i bodene. Heller ikke er det tillatt å koble elektriske artikler som for eksempel dypfryser til det felles elektriske anlegget fra boden.

12. MELDINGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra borettslagets styre eller VESTBO til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Klager til styret i borettslaget skal skje skriftlig.

13. VEDTEKTENE

Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om indre vedlikehold av boligen. Ved bruksoverlating (utleie) må søknad sendes til Vestbo som behandler søknader for styret.

Vedtekter

for

Minken borettslag

org nr 953 155 818.

tilknyttet

Vestlandske boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 31. oktober 1972.

Endret den:

9. november 2004.

05.mai 2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Vestlandske boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslaget har ansvar for vedlikehold, reparasjon og utskifting av sikringsskap. Borettslagets ansvar for vannledningsnett gjelder til og med stoppekran i leiligheten.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal

gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5–18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5–22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Innkalling til ordinær generalforsamling for Minken Borettslag

Andelseierne i Minken Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling mandag 11.05.2026. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Minken felleslokalet nr: 69.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

- 7.1 KPI regulering av styrehonorar.
- 7.2 Oppgradering av uteområde
- 7.3 Utkjøring fra garasjen
- 7.4 Varmepumpe
- 7.5 Våtromskontroll/baderom
- 7.6 Lekkasje og kondens i garasjen under (bhg)

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

27.04.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Det foreligger to forslag til styrehonorar:

Fra valgkomiteen:

I fjor ble det vedtatt 275 000.- I år er det ett styremedlem mindre. Styremedlemmer har ca 40 000.- så valgkomiteen reduserer honorarer i innstillingen med 30 000.-

Da blir det uansett en økning.

Valgkomiteens Innstilling til styrehonorar for perioden som har vært er 245 000.-

Fra styret:

Det er styrets innstilling at styrehonorar settes til kr. 275 000. til fordeling blant styrets medlemmer.

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling til styrehonorar har faktafeil.

Vestbo trakk sitt styremedlem i 2024. På generalforsamling dette året ble det valgt inn 1 styremedlem i tillegg. Styrehonoraret ble satt til kr 265000.

På generalforsamlingen i 2025 ble det bestemt å gå tilbake til den opprinnelige styresammensetningen og dermed redusere styret med 1 medlem. Styrehonoraret ble satt til kr 275000.

Påstanden fra valgkomiteen om at vi ble kompensert med et tillegg for et ekstra styremedlem er ikke riktig i og med at vi fikk kr 10000 dette året.

Denne summen betraktes som relativ ordinær økning i styrehonorar for borettslag av vår størrelse.

Å redusere årets styrehonorar med kr 30000 innebærer at vi går tilbake til nesten samme honorar som ble utbetalt i 2022, som var kr 240000.

For å greie å rekruttere og beholde styrer og den kompetanse man etablerer vil det være et dårlig signal å redusere styrehonoraret. Samtidig som valgkomiteens forslag ikke medfører riktighet.

Det er styrets innstilling at styrehonorar settes til kr. 275 000. til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Kathrine, styreleder er på valg og tar ikke gjenvalg.

Styremedlem Tommy stiller til valg som styreleder for 1 år. (innstilt av valgkomiteen)

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Tor Ellingsen er på valg.

Joakim Slotte er på valg

Tommy er innstilt som ny styreleder.

Valgkomiteens innstilling til nye styremedlemmer:

Medlem, Joakim Slotte 2 år

Medlem, Olivera Bozicovic 2 år

Medlem, Kenneth Toft 1 år

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Juan Qin er på valg. Tar gjenvalg

Carina Geve Løberg er på valg. Tar gjenvalg.

Valgkomiteens innstillinger:

Vara, Juan Qin 1 år

Vara, Tor Arvid Stien 1 år

I tillegg har Kate Vitola meld seg til valg.

Det skal velges 2 varamedlemmer av følgende personer:

Juan Qin

Carina Geve Løberg

Tor Arvid Stien

Kate Vitola

5.5 Valg av valgkomité

Ingen har meldt seg aktuell til neste års valgkomite.

Svein Hetland og Ståle Sundhordvik har sagt seg villig til å fortsette i et år.

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:
Svein Hetland og Ståle Sundhordvik

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Styrets innstilling: Styreleder som delegat 1

Styremedlem som delegat 2

Vara velges internt i styret

Vara velges internt i styret

7. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

7.1 KPI regulering av styrehonorar.

Forslagstiller: Katrine Flatekvål.

Mitt forslag er at man fastsetter en årlig økning i styrehonorar etter konsumprisindeksen slik at ikke honoraret stagnerer og blir satt ut i fra personlige agendaer fra beboere. Dette gir en demokratisk og rettferdig fastsettelse av honoraret. Dette vil også hjelpe på et mer stabilt styre over tid - noe som gagnar alle beboere. Dette forslaget ønsker jeg å ta inn før honoraret for nåværende styre bestemmes.

Viktig å få med //

Ingen automatiske regler: Det er viktig å presisere at selv om det er en indexregel, så er det generalforsamlingen som vedtar honoraret hvert år; styret kan ikke "låse" en fast prosess som ingen kan endre. Men at man har dette som en regel i bunn.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til styrehonorar skal inneholde en KPI regulering fra beløpet som ble vedtatt året før.

7.2 Oppgradering av uteområde

Det er kommet inn 2 forslag om oppgradering av uteområdet:

Forslagstiller: Lidia Fonyo.

vi er kanskje ikke de første som kommer med følgende initiativet.

På grunn av det store uværet i høsten mistet uterommet noe trær mellom de husrekkene, og vi mener at det ville vært veldig fint å plante nye i stedet av dem.

Det var 2 store eviggrønne trær foran nr. 81-83 og 51-53, i sistnevnte området var træet den eneste og det oppleves veldig tomt siden den er vekk.

Plenen er i dag lite "brukbar" og blir fort våt når det regner, noe som kunne også bli bedre med flere beplantning.

Borettslaget plantet nye trær i fjor også, og vi synes at det er en viktig og nyttig tiltak til å forbedre uteområdene, øke luftkvalitet og ikke minst bokvalitet.

Vi lurer på hvordan prosessen kunne tas videre? Er styret åpen for slike?

Forslagstiller: Tor Ellingsen

Uteområder i Minken består av mye grønn plen. Etter stormen Amy og en senere vindfull periode ble trær og busker skadet og måtte fjernes. Dette bør vi erstatte, samtidig kan vi oppgraderer uteområdene med ytterligere beplantning.

Flertallskrav 2/3

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar en oppgradering av uteområdet i borettslaget over en periode på 4 år, hvor det brukes opptil 80 000,- årlig på oppgradering av uteområdet med beplantning.

7.3 Utkjøring fra garasjen

Forslagstiller: Kenneth Wenngren

Ved utkjøring fra garasje oppdager man ofte at det står biler parkert foran gangvei som er til stor hinder ved utkjøring. Her er det også krav om at brannvesen skal ha minimum 3 meter fri bredde.

Her må det være skilt/oppmerking for parkering forbudt for at det skal bli tatt hensyn til.

Forslag til vedtak: Saken taes til orientering.

Styrets innstilling: Veien er kommunal og styret har ikke mandat til å sette opp noen skilt med retningslinjer for kommunal veien. Styret vil undersøke med kommunen hvordan dette kan løses.

7.4 Varmepumpe

Forslagstiller: Kenneth Wenngren

Med tanke på dagens strøm-priser. Når det kommer til oppvarming og for en bedre luftkvalitet og jevn temperatur må dette være noe som må kunne sees nærmere på.

Flertallskrav 2/3

Forslag til vedtak: Det må være opptil den hver enkelte om man ønsker denne løsningen.

Styrets innstilling: Skal man åpne for montering av varmpumpe må borettslaget ha klare og felles retningslinjer for plassering, montering, støynivå og fremtidig erstatning - vedlikeholdsansvar.

Slippe denne prosessen løs og la den enkelte andelseier bestemme uten kontroll hvor og hvilken varmpumpe som installeres er ikke anbefalt.

Forslag til endring av vedtak:

I det et flertall er for installasjon av varmpumpe, kan styret utarbeide et utkast til krav og retningslinjer for installasjon av varmpumpe som legges frem for en ekstra ordinær generalforsamling.

7.5 Våtromskontroll/baderom

Forslagstiller: Kenneth Wenngren

Flere og flere lekkasjer har blitt observert hos naboer med utadterte baderom med sluk.

Vi som ikke har hatt lekkasjer enda er bekymret for at det skal kunne ramme oss også om ikke utbedringer blir utført snart. Her må det bli utført kontroller for hver boenhet og eventuell utbedringer som gjøres i regi av borettslag. Det er mange som ønsker å pusse opp baderom men er ikke villige til å risikere å måtte betale dobbelt opp hvis det skal bli rørhjenning eller at alle rør må skiftes uansett.

Saken taes til orientering.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling: Det blir gjennomført våtroms-kontroll i borettslaget, siste i 2024/2025.

Styret referer til borettslagets vedtekter 4.1 andelseiers - vedlikeholdsansvar som også beskriver ansvaret om rør i egen andel.

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen

til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger med tilbehør,

varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og

innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør,

ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett,

varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater,

skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både

til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/ hovedledning. Andelseier skal

også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved

innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter

andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at

andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at

vedlikeholdsplikten er oppfylt.

7.6 Lekkasje og kondens i garasjen under (bhg)

Forslagstiller: Kenneth Wenngren

Det lekker ned fra rørledning i taket og ned på bilpanser.

Detta må tas tak i før en eventuell forsikringssak ved skade på bil.

Styrets innstilling: Styret følger opp saken.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Minken Borettslag mandag 11.05.2026

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2025 for Minken Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 møter i 2025.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- * Ha jobbet med å oppgradere uteområde med beplantning av trær. Innhentet tilbud fra forskjellige aktører i denne sammenheng.
 - * Møte med Bono vedrørende salg av fortau. Forhandling om pris - hvor styret fikk en høyere pris en først tilbudt.
 - * Oppfølging av reklamasjoner på verandaer. Møte med Balkong entreprenørene/befaring i de aktuelle leilighetene. Ferdigstilling av de siste reklamasjoner.
 - * Reklamasjon på arbeidet utført av BEA. Oppfølging av saken som nå er gått til forliksrådet.
 - * Oppfølging Fellesforbundet iht. ansatt i Minken. Oppfølgingsarbeid vedrørende ansatt.
 - * Implementering av ny fiber. Logistikk rundt innhenting og tilbakelevering av gammelt utstyr.
 - * Oppfølging av klager på oppgangs vask og videre arbeid vedrørende klage og oppfølging til Skadealliansen.
 - * Generell oppfølging beboere; klager støy/røyklukt, boss i ganger, lekkasjer, oppussing, søknader dyrehold m.m.
 - * Innhente tilbud på ny bom i indre Minken. Satt opp bom.
 - * Innhente tilbud på blikkenslager for reparasjon på bygning etter stormen Amy.
 - * Innkjøp av batteripakker til utlevering beboere + utlevering.
 - * Oppfølging inngående fakturaer.
 - * Kontakt med meglere i sammenheng med salg av leiligheter.
- I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:
- * Følge opp saken som ligger i forliksrådet vedrørende tilfluktsrom, samt tilrettelegge med vann, varme osv. ved en evt krisesituasjon.
 - * Følge opp saker vedrørende utbyggingen til BoNo bolig.
 - * Vurdere å få en ny intensjonsavtale med et annet rørlegger firma.

* Fortsette oppgradering/følge opp garagen under blokk 67/87

* Følge opp oppgradering på uteområdet om det blir vedtatt og godkjent i generalforsamlingen.

* Søke kommunen om utbygging av skur for lading/"skjul" av elektriske rullestoler i uteområdet.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid:

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært Forsikringsselskap navn ikke funnet.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

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

Det er siste år registrert ____ (antall) skadesaker. Disse skyldes i hovedsak:

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling mandag 05.05.2025 bestått av:

Styreleder, Katrine Flatekvål
Styresekretær fra Vestbo, Chriss Morten Vestnes
Styremedlem, Tor Ellingsen
Styremedlem, Tommy Grindheim
Styremedlem, Joakim Slotte
Varamedlem, Carina Greve Løberg
Varamedlem, Juan Qin

Andre tillitsvalgte i perioden: F eks. valgkomité, dugnadsleder etc.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		6 239 820	5 845 780	6 169 860	6 245 821
Innkrevde finanskostnader		4 581 192	4 581 192	4 581 192	4 581 672
Andre inntekter	7	1 234 773	1 071 209	1 055 664	1 049 664
SUM INNEKTER		12 055 785	11 498 181	11 806 716	11 877 157
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	571 552	585 190	623 659	569 762
Innberetningsplikt.personalkostnader	8	0	0	7 000	7 000
Styre honorar	8	275 000	265 000	278 250	275 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	153 916	157 440	140 585	194 320
Andre personalkostnader	8	490	495	10 000	10 000
Avskrivninger	2	85 304	86 342	0	80 112
Forretningsførsel		295 897	277 602	254 874	282 088
Kontingent BBL		46 200	46 200	46 200	42 350
Andre honorarer		79 056	85 768	19 250	19 248
Revisjon		11 750	11 750	12 250	11 750
Forsikringspremier		634 541	524 560	602 078	645 824
Energikostnader		372 351	371 805	345 685	369 600
Kommunale avgifter		2 477 803	2 234 080	2 312 244	2 565 758
Andre driftskostnader	9	1 386 830	1 265 778	1 444 630	1 523 350
Vedlikehold	10	1 049 412	1 105 092	1 121 000	1 179 000
SUM KOSTNADER		7 440 101	7 017 102	7 217 705	7 775 162
DRIFTSRESULTAT		4 615 685	4 481 079	4 589 011	4 101 995
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		76 185	84 263	0	0
Finanskostnader		3 666 383	3 866 430	3 833 545	3 390 881
NETTO FINANSPOSTER		-3 590 198	-3 782 167	-3 833 545	-3 390 881
ÅRSRESULTAT	1, 4	1 025 486	698 912	755 466	711 114
Overføringer og disponeringer		1 025 486	698 912	0	0

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	57 696 489	57 696 489
Biler og arbeidsmaskiner	2	407 239	492 542
Andre driftsmidler	2	1 291 999	1 291 999
Sum anleggsmidler		59 395 726	59 481 030
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		63 458	0
Vestbo i mellomregning		8 635	4 065 351
Andre fordringer		323 823	822 631
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		4 227 639	14 233
Sum omløpsmidler		4 623 555	4 902 215
SUM EIENDELER		64 019 282	64 383 245

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	15 400	15 400
Sum innskutt egenkapital		15 400	15 400
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-8 924 583	-9 950 069
Sum opptjent egenkapital		-8 924 583	-9 950 069
Sum egenkapital	4	-8 909 183	-9 934 669
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	67 477 490	68 248 462
Borettsinnskudd	6	5 194 350	5 194 350
Sum langsiktig gjeld:		72 671 840	73 442 812
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		50 632	0
Leverandørgjeld		97 496	764 290
Skyldig off. myndigheter		33 705	34 356
Annen kortsiktig gjeld		74 791	76 456
Sum kortsiktig gjeld		256 624	875 102
Sum gjeld:		72 928 464	74 317 914
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 019 282	64 383 245

Sted: _____, dato: _____

Katrine Flatekvål
Styreleder

Joakim Slotte
Styremedlem

Tor Ellingsen
Styremedlem

Tommy Grindheim
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Arten av virksomhet

Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	4 027 113	3 944 888
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	1 025 486	698 912
Tilbakeføring av avskrivning	85 304	86 342
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-770 972	-703 029
B. Årets endring i disponible midler	339 818	82 225
C. Disponible midler	4 366 931	4 027 113
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	8 635	4 065 351
Kortsiktige fordringer	387 281	822 631
Kontanter og bankinnskudd	4 227 639	14 233
Omløpsmidler	4 623 555	4 902 215
Kortsiktig gjeld	-256 624	-875 102
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	4 366 931	4 027 113

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Altaner 2018	Altaner 2019	Altaner 2019	Traktor med Høytrykksvasker	Byggningsmessi	
				strøkasse	Anlegg	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	25 230 739	8 000 000	1 714 000	801 125	18 688	22 751 750
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	25 230 739	8 000 000	1 714 000	801 125	18 688	22 751 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	393 886	18 688	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	25 230 739	8 000 000	1 714 000	407 239	0	22 751 750
Årets avskrivninger :	0	0	0	80 112	5 191	0
Anskaffelsesår :	2018	2019	2019	2021	2022	1973
Antatt levetid i år :				10	3	

Strømmålere

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

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

Regnskap 2025

1100 Byggningsmessige anlegg	22 751 750
1101 Rehabilitering/påkostning	34 944 739
Sum	57 696 489

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	15 400	0	15 400
Annen egenkapital	-9 950 069	1 025 486	-8 924 583
Sum egenkapital 31.12.	-9 934 669	1 025 486	-8 909 183

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

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

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	95217459223
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.09.2057
Opprinnelig lånebeløp:	74 000 000
Lånesaldo 01.01:	68 248 462
Avdrag i perioden:	770 972
Lånesaldo 31.12:	67 477 490
Saldo 5 år frem i tid:	62 568 229

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	154	438 166	67 477 564

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2265 Andre pantelån "IN-light"	67 477 490	68 248 462
2250 Borettsinnskudd	5 194 350	5 194 350
Sum	72 671 840	73 442 812

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	818 664	788 172
3617 Renhold	231 000	231 000
3620 Innkreving strøm	25 309	44 296
3685 Diverse inntekter fri	152 000	0
3690 Leieinntekter	7 800	7 741
Sum	1 234 773	1 071 209

3685 : Tilskudd fra Bono til fortau

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn ansatte	509 720	484 050
5013 Overtidsarbeid	0	37 826
5020 Feriepenger	61 166	62 625
5146 Trekkpliktig bilgodtgjørelse	666	689
5252 Personforsikring skattepliktig	3 328	2 689
5290 Motkonto for gruppe52	-3 328	-2 689
5330 Styrehonorar	275 000	265 000
5400 Arbeidsgiveravgift	118 446	113 353
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	8 625	8 830
5420 Innberetning aga pensjon	89 421	50 932
5421 Motkonto aga pensjon	-51 327	-13 661
5425 Trekk pensjon ansatte	-1 1 248	-2 014
5500 Annen kostnadsgodtgjørelse	490	495
Sum	1 000 958	1 008 125

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

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	10 684	12 250
6330 Vaktmestertjenester	46 431	57 568
6360 Renhold	209 875	203 755
6390 Andre driftskostnader	2 875	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	3 125	3 125
6500 Verktøy	0	11 604
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	10 520	12 024
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	43 680	41 208
6790 Vakthold	3 734	4 018
6800 Kontorrekvisita	2 329	5 535
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	60 875	71 015
6890 Parkeringsleie/kostnader	4 200	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	12 216	12 784
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	29
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	950 364	775 781
7000 Drivstoff	3 011	1 915
7090 Annen kostnad transportmidler	0	21 319
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	1 839	2 695
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	11 801	11 460
7770 Bank og kortgebyrer	645	388
7781 Bomiljø	8 625	12 308
7791 Annen kostnad	0	5 000
Sum	1 386 830	1 265 778

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	483 441	787 920
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	185 079	144 959
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	7 188	14 415
6640 Periodisk vedlikehold	3 932	4 419
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	333 095	138 380
6695 Forsikringsskadesaker	36 678	15 000
Sum	1 049 412	1 105 092

Andre opplysninger

AVREGNING FINANSINTEKTER/KOSTNADER	ALTANLÅN	2025	2024	2023
	3643 - Innbetalt	4 581 192,-	4 581 192,-	4 048 968,-
Over-/underskudd tidligere år:		489 215,-	477 482,-	648 827,-
SUM FINANSINTEKTER:		5 070 407,-	5 058 674,-	4 697 795,-
	2265 - Avdrag	770 972,-	703 029,-	914 263,-
	8195 - Renter	3 666 383,-	3 866 430,-	3 306 050,-
SUM BETALT AVDRAG/RENTER:		4 437 355,-	4 569 459,-	4 220 313,-
Over-/underskudd :		143 837,-	- 11 733,-	- 171 345,-
TOTALT over-/underskudd		633 052,-	489 215,-	477 482,-

Resultat og balanse med noter for Minken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Minken Borettslag

Styreleder	Katrine Flatekvål (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Tommy Grindheim (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Joakim Slotte (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Tor Ellingsen (sign.)	16.03.2026

Til generalforsamlingen i Minken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Minken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 10. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-04-10 21:12:52 UTC



QES

 bankID



Penneo Dokumentnøkkel: NYMQO-6GMJY-E37W0-8NO52-0Q7IZ-VT6CW

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Minken Borettslag mandag 11.05.2026 kl. 18:00 - Minken felleslokalet nr: 69.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 32

Antall fremlagte fullmakter: 8

Hvilket utgjorde 40 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Chriss M Vestnes

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Chriss M Vestnes

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Finn F Lange

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Kate og Espen

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 275 000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Som styreleder for 1 år ble følgende valgt: Tommy Grindheim.

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Som styremedlemmer ble følgende valgt:

Medlem, Joakim Slotte 2 år

Medlem, Olivera Bozikovic 2 år

Medlem, Kenneth Toft 1 år

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

Juan Qin

Kate Vitola

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Tommy Grindheim styreleder valgt for 1 år i 2026.

Joakim Slotte styremedlem valgt for 2 år i 2026

Olivera Bozиковic styremedlem valgt for 2 år i 2026

Kenneth Toft styremedlem valgt for 1 år i 2026

Juan Qin varamedlem valgt for 1 år i 2026

Kate Vitola varamedlem valgt for 1 år i 2026

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Svein Hetland og Ståle Sundhordvik.

Honorar for valgkomiteen ble vedtatt til. 5500,- for foregående periode.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Styreleder som delegat 1

Styremedlem som delegat 2

Vara velges internt i styret

Vara velges internt i styret

7. Saker

7.1 KPI regulering av styrehonorar.

Forslagstiller: Katrine Flatekvål.

Mitt forslag er at man fastsetter en årlig økning i styrehonorar etter konsumprisindeksen slik at ikke honoraret stagnerer og blir satt ut i fra personlige agendaer fra beboere. Dette gir en demokratisk og rettferdig fastsettelse av honoraret. Dette vil også hjelpe på et mer stabilt styre over tid - noe som gagnar alle beboere. Dette forslaget ønsker jeg å ta inn før honoraret for nåværende styre bestemmes.

Viktig å få med //

Ingen automatiske regler: Det er viktig å presisere at selv om det er en indexregel, så er det generalforsamlingen som vedtar honoraret hvert år; styret kan ikke "låse" en fast prosess som ingen kan endre. Men at man har dette som en regel i bunn.

Vedtak:

Styrets forslag til styrehonorar skal inneholde en KPI regulering fra beløpet som ble vedtatt året før.

7.2 Oppgradering av uteområde

Det er kommet inn 2 forslag om oppgradering av uteområdet:

Forslagstiller: Lidia Fonyo.

vi er kanskje ikke de første som kommer med følgende initiativet.

På grunn av det store uværet i høsten mistet uterommet noe trær mellom de husrekkene, og vi mener at det ville vært veldig fint å plante nye i stedet av dem.

Det var 2 store eviggrønne trær foran nr. 81-83 og 51-53, i sistnevnte området var træet den eneste og det oppleves veldig tomt siden den er vekk.

Plenen er i dag lite "brukbar" og blir fort våt når det regner, noe som kunne også bli bedre med flere beplantning.

Borettslaget plantet nye trær i fjor også, og vi synes at det er en viktig og nyttig tiltak til å forbedre uteområdene, øke luftkvalitet og ikke minst bokvalitet.

Vi lurer på hvordan prosessen kunne tas videre? Er styret åpen for slike?

Forslagstiller: Tor Ellingsen

Uteområder i Minken består av mye grønn plen. Etter stormen Amy og en senere vindfull periode ble trær og busker skadet og måtte fjernes. Dette bør vi erstatte, samtidig kan vi oppgraderer uteområdene med ytterligere beplantning.

Flertallskrav 2/3

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar en oppgradering av uteområdet i borettslaget over en periode på 4 år, hvor det brukes opptil 80 000,- årlig på oppgradering av uteområdet med beplantning.

27 stemmer for

13 stemmer imot

7.3 Utkjøring fra garasjen

Forslagstiller: Kenneth Wenngren

Ved utkjøring fra garasje oppdager man ofte at det står biler parkert foran gangvei som er til stor hinder ved utkjøring. Her er det også krav om at brannvesen skal ha minimum 3 meter fri bredde.

Her må det være skilt/oppmerking for parkering forbudt for at det skal bli tatt hensyn til.

Vedtak:

Saken er tatt til orientering.

7.4 Varmepumpe

Forslagstiller: Kenneth Wenngren

Med tanke på dagens strøm-priser. Når det kommer til oppvarming og for en bedre luftkvalitet og jevn temperatur må dette være noe som må kunne sees nærmere på.

Endring av forslag til vedtak:

Styret utarbeider et utkast til krav og retningslinjer for installasjon av varmpumpe som legge frem for en ekstra ordinær generalforsamling.

Vedtak:

Forslaget ble nedstemt.

7.5 Våtromskontroll/baderom

Forslagstiller: Kenneth Wenngren

Flere og flere lekkasjer har blitt observert hos naboer med utadterte baderom med sluk.

Vi som ikke har hatt lekkasjer enda er bekymret for at det skal kunne ramme oss også om ikke utbedringer blir utført snart. Her må det bli utført kontroller for hver boenhet og eventuell utbedringer som gjøres i regi av borettslag. Det er mange som ønsker å pusse opp baderom men er ikke villige til å risikere å måtte betale dobbelt opp hvis det skal bli rørhjenomføring eller at alle rør må skiftes uansett.

Vedtak:

Tatt til orientering

7.6 Lekkasjer og kondens i garasjen under (bhg)

Forslagstiller: Kenneth Wenngren

Det lekker ned fra rørledning i taket og ned på bilpanser.

Dette må taes tak i før en eventuell forsikringssak ved skade på bil.

Vedtak:

Saken er tatt orientering.

Protokoll for Minken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Chriss Morten Vestnes (sign.)
Finn-Fredrik Lange (sign.)

19.05.2026

18.05.2026



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 23/203/0/0

Utlistet 25. februar 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
258968473	Grunneiendom	0	Ja	19 559,6 m ²	Sikker	-	Ja
258968407	Grunneiendom	0	Nei	2 261,5 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
63860000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.2023	202220442	89,6 %
63860000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.2023	202220442	10,3 %
11440100	35	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 2, NEDRE KROHNEGÅRDEN 19	3 - Endelig vedtatt arealplan	14.05.2012	200715105	< 0,1 % (2255,1 m ²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	89,3 %
63860000	3040 - Friområde	10,3 %
63860000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	0,2 %
63860000	3050 - Park	0,1 %
11440100	2015 - Gang- sykkelveg	< 0,1 % (6,5 m ²)
63860000	2010 - Veg	< 0,1 % (0,0 m ²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63860000	570 - Bevaring kulturmiljø	92,2 %
63860000	320 - Flomfare	5,7 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71900000	35	Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 778 mfl., Folke Bernadottes vei, boliger	202512173	0,2 %
71340000	35	Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 20, Nebbestølen, boliger	202311694	13,8 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
71310000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 240 MFL., OASEN VEST BS1 OG BS2	1	202310406

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 25. februar 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



Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2 000

Gnr/Bnr/Fnr: 23/203

Dato: 25.02.2026

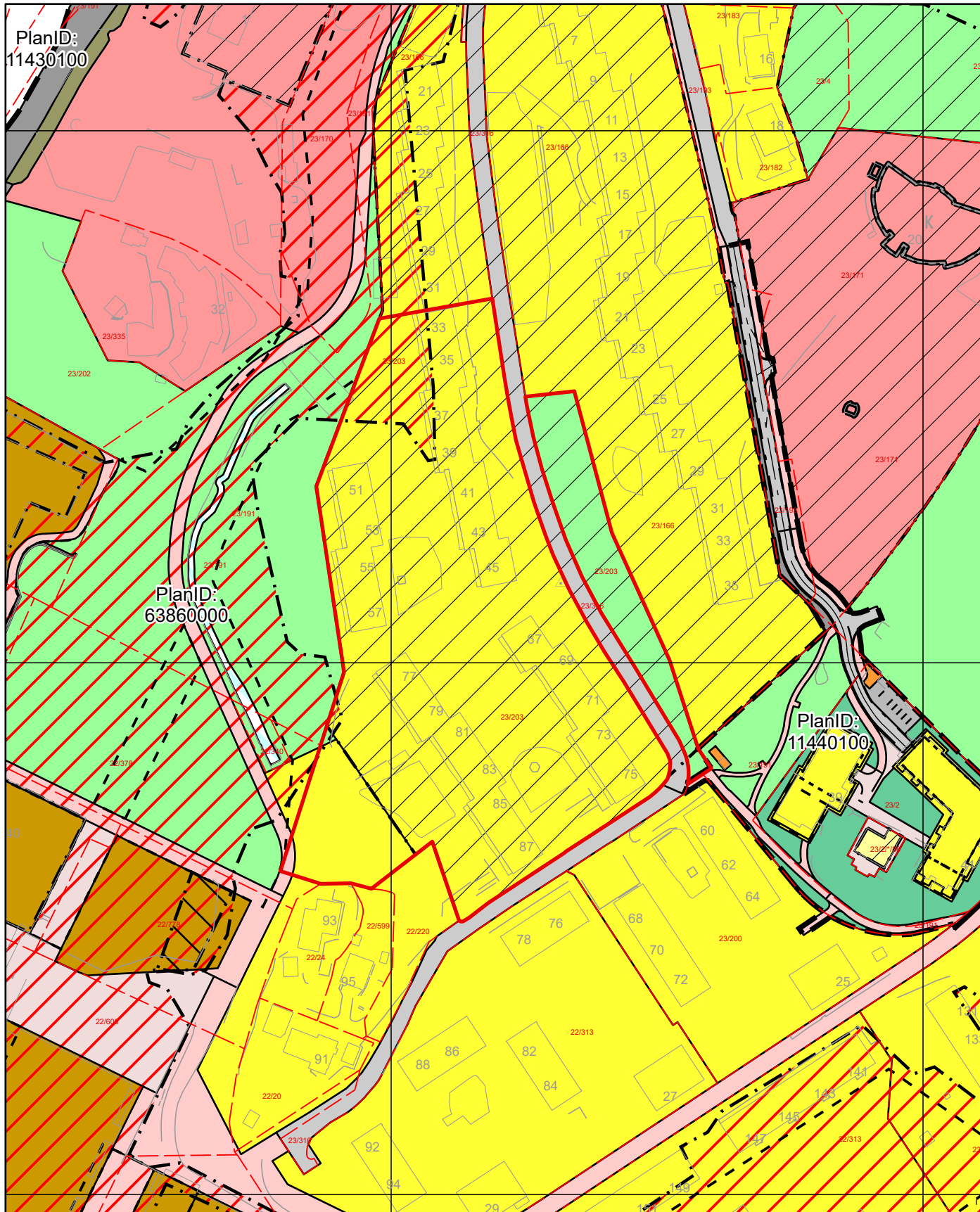
Adresse: Nebbestølen 53 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 11440100, 63860000

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

 Eiendomsflate




Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen


Juridisklinje

-  1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1223 - Regulert kant kjørebane
-  1225 - Regulert parkeringsfelt
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

-  Midlertidig bygg og anlegg grense




Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelsehjemler

Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Faresone
-  Sikringsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5




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

-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1130 - Sentrumsformål
-  1162 - Undervisning
-  1164 - Kirke, religionsutøvelse
-  1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
-  1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg
-  1600 - Uteoppholdsareal
-  1610 - Lekeplass


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

-  2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
-  2010 - Veg
-  2011 - Kjøreveg
-  2012 - Gate med fortau
-  2013 - Torg
-  2014 - Gatetun
-  2015 - Gang- sykkelveg
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal
-  2080 - Parkering

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3020 - Naturområde - grønnstruktur
-  3040 - Friområde
-  3050 - Park

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

-  6800 - Kombinerte formål sjø og vassdrag m/u. tilh. strandsone



Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/203

Dato: 25.02.2026

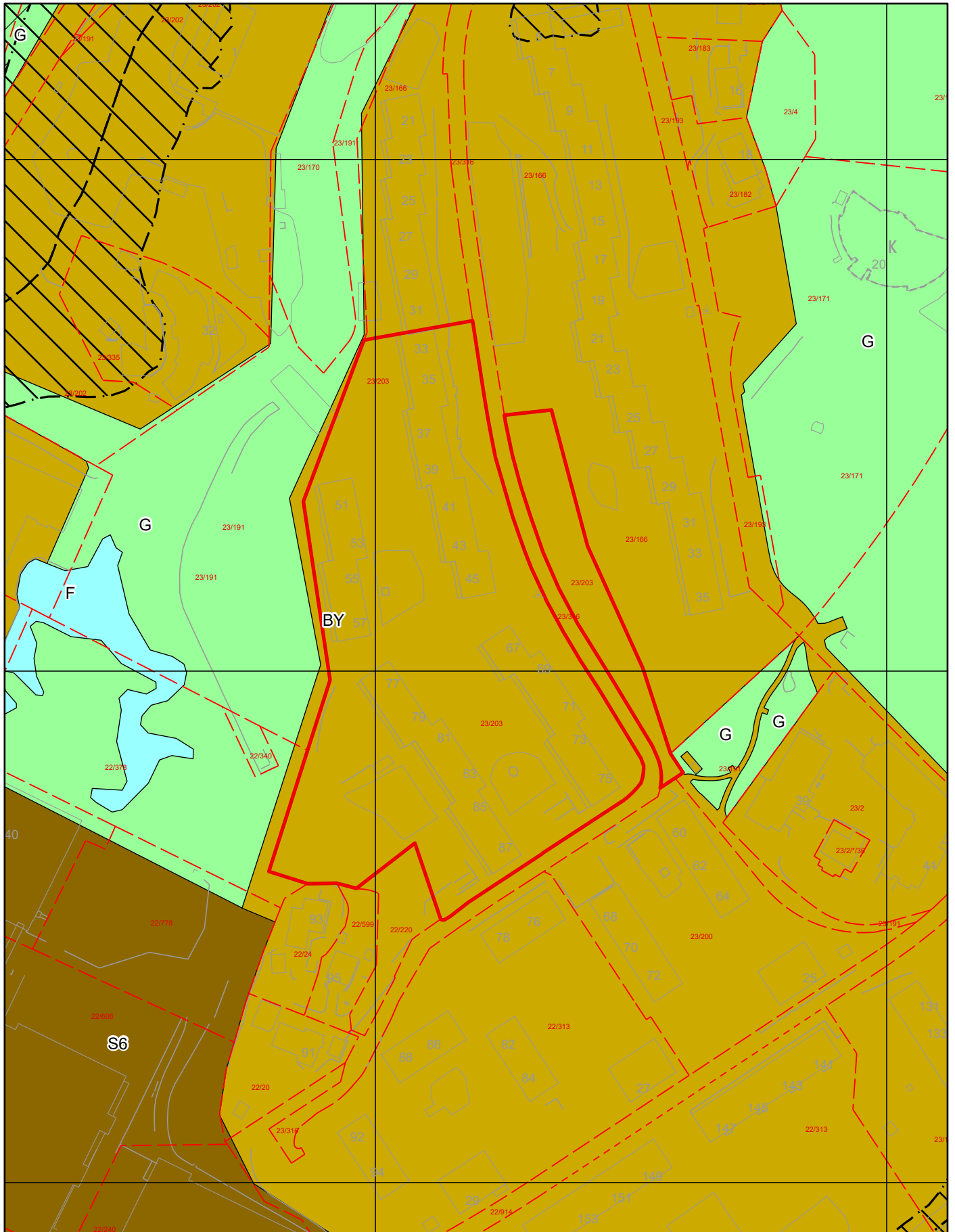
Adresse: Nebbestølen 53 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE





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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

 Angittensyn kulturmiljø

 Støysone gul

 Støysone rød

KPA2018 Arealformål

 Sentrumskjerne

 Byfortettingssone

 Grønnstruktur

 Friluftsområder