NORDVIK

Myrdalskogen 501

2 soverom | 120 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Myrdalskogen 501

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
36	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
78	Nabolagsprofil
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.02.2026









Nøkkelinformasjon

Rekkehus med familievennlig beliggenhet! Solrik terrasse med fantastisk sjøutsikt. Garasje. Ny taktekking m.m. i 2016

Prisantydning	**4 390 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**5 137 330,-**
Fellesgjeld	**737 544,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 137,-**
BRA-i	**120 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Myrdalskogen 501 - et innholdsrikt rekkehus beliggende i et ettertraktet og etablert boligområde. Med denne beliggenheten bor man med kort vei til skoler, barnehager, butikk, Åsane senter og flotte turområder.

- Stor terrasse på ca. 38,3 m² med vakker sjøutsikt og svært gode solforhold midtsommers
- Innredet loftsetasje (ikke godkjent for varig opphold)
- 2016/17: ny taktekking, kledning og vinduer i regi av borettslaget
- Disponerer en garasje
- Peis + varmepumpe
- Ingen dokumentavgift - lave omkostninger ved kjøp
- Innvendig bod + disponerer en ekstern bod på 5,4 m²

Området:

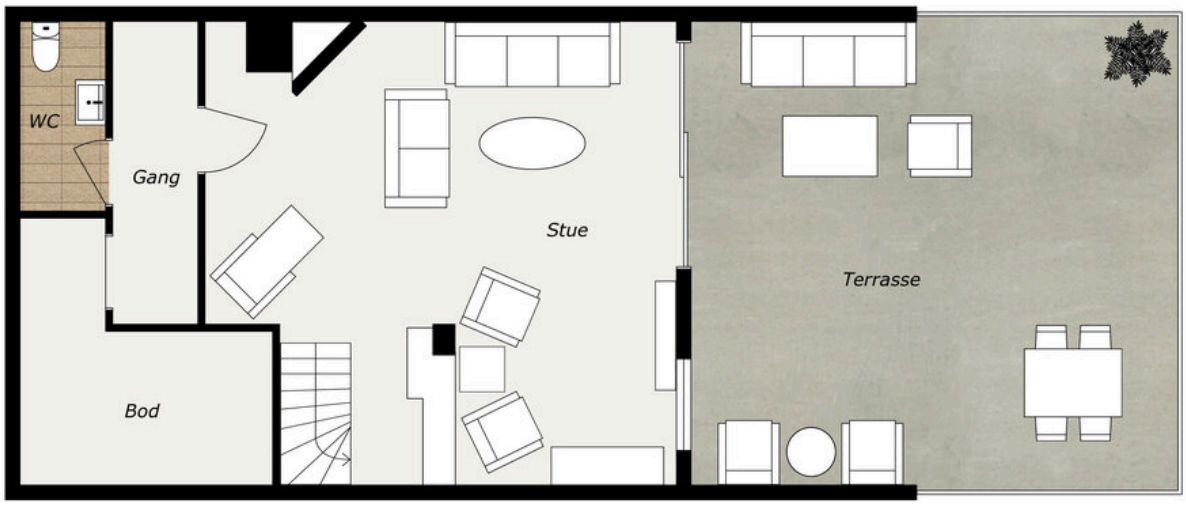
- 6 min gange til busstopp
- 7 min kjøring til Kiwi
- Kort vei til skoler og barnehager
- Nærhet til flotte turområder

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 59 kvm

IMOTIV.NO

Myrdalskogen 501
U. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



























- Vi beveger oss opp i 1. etasje som inneholder entré, gang, trapperom, kjøkken, to soverom og bad -





- Her kommer man rett opp til kjøkkenet som måler 23,1 m² -

- Tidløs kjøkkeninnredning fra kvalitetsleverandøren Sigdal -

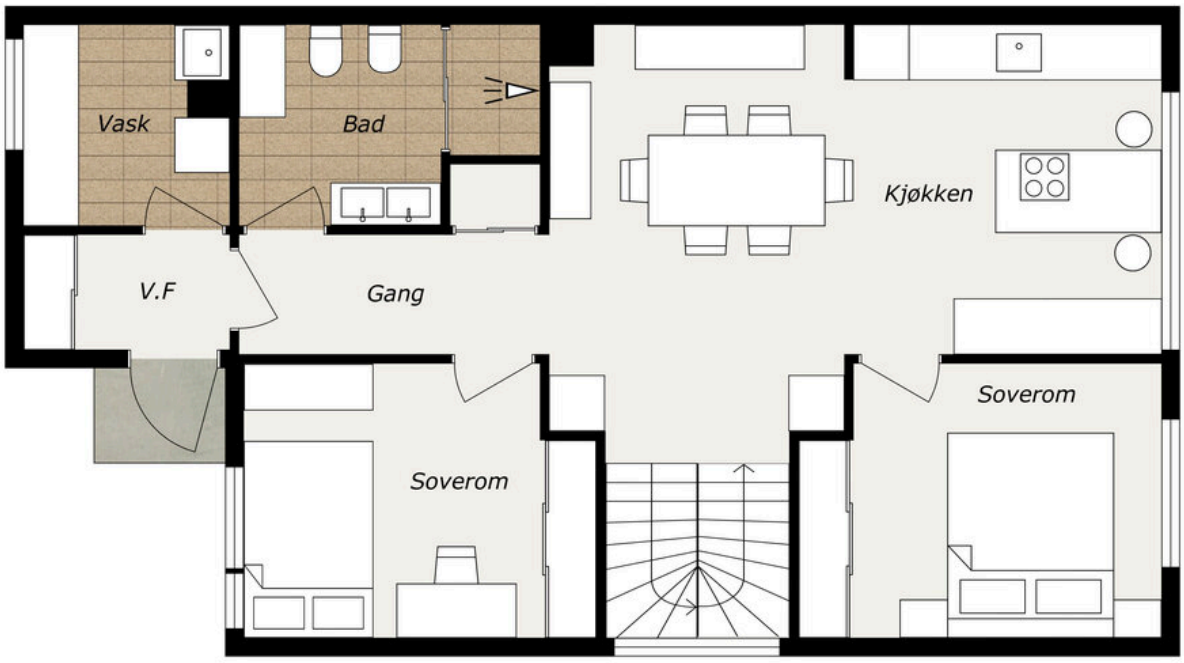


Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm

IMOTIV.NO

Myrdalskogen 501
1. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

































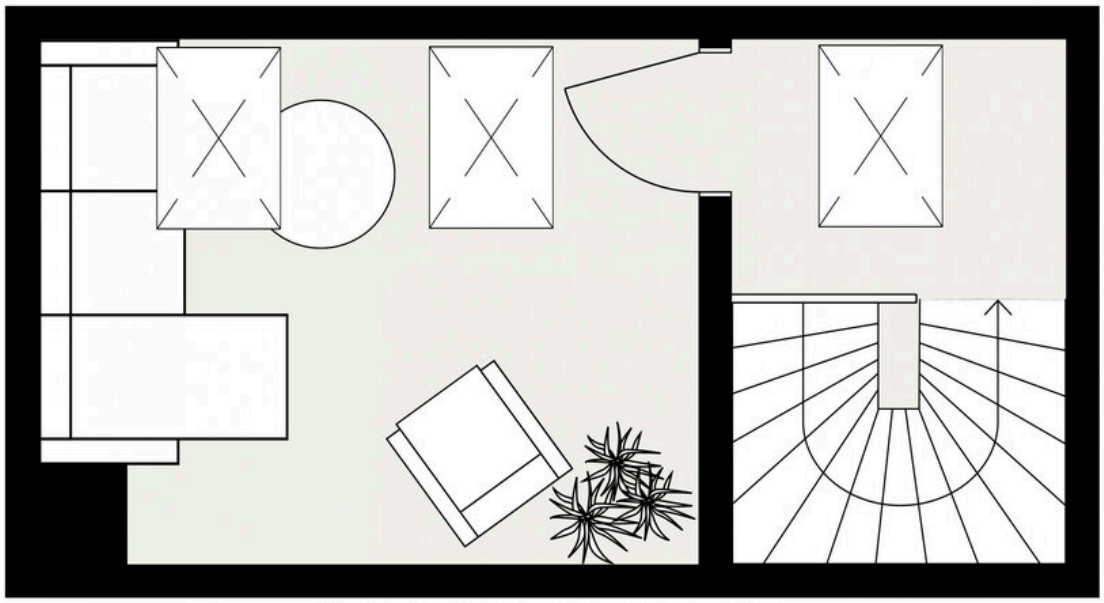




Planløsning

IMOTIV.NO

Myrdalskogen 501
Loft



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0287/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Myrdalskogen 501, 5117 ULSET
Gnr 187, bnr 201 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 67 i Skinstø Borettslag, org.nr. 953206676

Selger
Knut Inge Sæter

Kjøpesum og omkostninger
4 390 000,- (Prisantydning)
737 544,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 127 544,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 786,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 137 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 152 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1982

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 120 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 125 kvm
TBA: 38 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 54 kvm. Trapperom, gang, stue, toalettrom og bod.
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod på 5,4 m².
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 38 kvm. Terrasse med utgang fra stue på ca. 38,3 m².

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, gang, trapperom, kjøkken, to soverom, bad og vaskerom.
Total BRA: 66 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder:
- Underetasje: trapperom, gang, stue og toalettrom.
- 1. etasje: entré, gang, trapperom, kjøkken, to soverom og bad.

Parkering
Boligen disponerer en garasje i borettslagets fellesareal.

Modernisering og påkostninger
2016-2017 - i regi av borettslaget:
- Skiftet taktekking.
- Skiftet utvendig kledning og etterisolert.
- Skiftet alle vinduer og terrassedør.
- Installert balansert ventilasjon.

2016:
- Montert varmepumpe.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Husker ikke firmaet. Full renovering i 2014/2015.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Som over.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei. Tenkte ikke på å be om dokumentasjon.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Pipen ble forlenget over tak etter pålegg fra brannvesenet. Hele borettslaget ble totalrenovert i 2017 med skifte av vinduer, kledning og tak samt etterisolering på 10-15 cm. Tidligere kalt tak ble isolert.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Var neppe aktuelt. Aldri hatt problemer med dreneringen.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Det ble skiftet fra skrusikringer til automatsikringer etter tilbud innhentet? av borettslaget men har kun oversikt over kursene i sikringsskapet.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Nei. Kan ikke huske at det eventuelt ble kontrollert i forbindelse med totalrenoveringen eller skifte av sikringsskap.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Tilbud innhentet av borettslaget men betalt av hver enkelt. Koblingsboks montert i bakkant av gerasjen med egen kurs. Er klar til bruk men ikke aktivert mot strømleverandør.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Kun på bad og kjøkken i forbindelse med oppdatering av disse. Fikk satt opp et toalett med vask i underetasjen samtidig.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja. Loft ble innredet tidlig på 90–tallet av meg Elektriske installasjoner ble utført av en svoger som var elektroinstallatør i BBK.
Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei. Har ikke hatt noen problemer. Unntatt da vi flyttet inn og en kopling i kjøkkenbenken sprakk på langs. Reparert og vi fikk to uker med byggtørker.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja. Kun påbud om å skifte ut Jøtul-elementet med murt pipe og kommunens eminente forbud mot ildsteder som ikke brenner «reint». Peisen ble ikke brukt før kommunen måtte gå tilbake på dette forbudet.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Nei. Ingen problemer hos meg. Har hørt at andre har hatt mindre problemer.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Nei. Kun etter dårlig arbeid i byggetiden.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja. De første årene skjedde det at kummer gikk tett på grunn av ujevnheter i bunnen av rørene, bleier var en gjenganger. Lenge siden jeg har hørt noe.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Mus var et problem de første årene men det er lenge siden. Under totalrenoveringen sikring mot mus et stort tema.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Nei. Varmepumper er privat kjøpt. Skiftet i 2017 og har hatt regelmessig service. Balansert ventilasjonsanlegg er installert i hver enkelt leilighet. Kun minimale småfeil.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Tilstandsrapport fra august i forbindelse med planlagt salg.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Nei. Jeg bor i den mest stabile rekken i hele borettslaget. 5 av 6 har bodd her siden innflyttingen i 1980.

Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Nei. Veldig rolig borettslag.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei. Borettslaget er som kjent nylig totalrenovert.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Haaland Takst & Tilstand AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
- Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning.
- Etasjeskiller av trebjelker.
- Saltak tekket med takstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Balkong, terrasse, platting
- Etasjeskille og gulv mot grunn.
- Våtrom, vaskerom - Overflater
- Våtrom, vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Drenering.
- Grunnmur og fundament.
- Rom under terreng.
- Vinduer og dører.
- Loft (konstruksjonsoppbygging).
- Takkonstruksjon.
- Ildsted/Skorstein.
- Trapp.
- Avløpsrør.
- Vannledninger.
- Elektrisk.
- Varmesentral.
- Ventilasjon.
- Våtrom, bad - Membran, tettesjikt og sluk.
- Våtrom, bad - Sanitærutstyr.
- Våtrom, bad - Overflater.
- Våtrom, vaskerom - Sanitærutstyr.
- Våtrom, vaskerom - Fukt.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken samt kombi kjøleskap medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. I tillegg vil følgende medfølge:
- Kunstig plante i trapp opp til loft.
- TV med dekoder på soverom.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - lysegrønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe og vedfyring i stue.
- Ellers elektrisk oppvarming med varmekabler på bad og entre.

Ventilasjon:
- Balansert ventilasjon.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 137,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv og internett, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring, felles vedlikehold, strøm i fellesarealer og dugnad.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Andel felleskostnader kr. 6 226,-
- Garasje 1 kr. 200,-
- Dugnad kr. 30,-

- Frihet M kr. 583,-

Det totale beløpet for felleskostnadene har økt med kr. 98,-, men det er uvisst hvilken av de overnevnte postene som har økt. Det vil derfor være et lite avvik på beløpene som er oppgitt i fordelingen.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser at det må forventes at felleskostnadene justeres iht. KPI.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, strøm og eventuelle andre ønskede tjenester.
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 014 841,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 059 362,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har inngått avtale om T-We fra Telenor, hvor man som beboer får et visst antall poeng som kan brukes på tv/internett. T-We-pakken er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Skinstø er et trivelig lag med 96 rekkehus fordelt på 20 rekker, plassert i tre områder. Barnevennlig boligområde i en blindvei. Lekeplasser og ballbinge like utenfor døren. Borettslaget hadde i 2016 oppstart av en omfattende rehabilitering med nye dører og vinduer, etterisolasjon i veggene, ny kledning, nytt isolert tak med takstein og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Forretningsfører
Vestbo BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Denne er utlyst i forkant av salget, og avklares etter at boligen er solgt. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 737 544,-pr. 05.02.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr. 71 101 166,- per 26.11.2025 fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Handelsbanken Eiendomskreditt
Annuitetslån
Rentesats per 26.11.2025: 2,7% pa.
Andel av saldo: kr. 737 544,-
Siste termin: 30.09.2061
Fastrente til 28.10.2028

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr. 923 381,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold må søkes om til styret.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP615909

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 91 929 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Dette er en flott bolig med en sentral og attraktiv beliggenhet i populære Åsane, i nærhet til både Horisont og Åsane Storsenter. Her har du et rikt servicetilbud rett i nærheten, med alt fra dagligvarebutikker, bibliotek og apotek til blomsterbutikk, restauranter, frisør og en rekke andre fasiliteter. Her ligger alt til rette for en komfortabel og enkel hverdag, for både store og små.

Boligen er beliggende i et veletablert og ettertraktet boligområde, hvor man bor sentralt, men samtidig tilbaketrukket i rolige og trivelige omgivelser. Nabolaget oppleves som trygt og hyggelig, med et godt naboskap og beboere i alle aldre, et ideelt sted for barnefamilier så vel som voksne.

Det er kort vei til kollektivtransport, skoler, barnehager, idrettsanlegg og shopping. Nærmeste dagligvarebutikker, Coop Extra Haukedalen og Kiwi Ulset, nås på ca. 12-15 minutters gange. I tillegg er det kort kjøretur til IKEA Åsane, med alt av møbler og interiør til hjemmet.

Nærmeste busstopp, "Skinstø", ligger ca. 400 meter fra boligen. Her går linje 32. Kjøretiden til Bergen sentrum er ca. 12 minutter.

For den aktive byr området på et bredt spekter av trenings- og fritidstilbud. Åsanehallen og Åsane idrettspark ligger i nærheten, og treningssenteret MOVA finner man 6 minutters kjøring fra boligen. I tillegg finner du flotte turområder rett i nærområdet, med populære turmål som Geitanuken, Veten og Hjortland, perfekt for både hverdagsmosjon og helgeturer i naturskjønne omgivelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 10.10.1980. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest måtte det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Biloppstillingsplasser og lekeplass må opparbeides etter godkjente planer.
- Asfaltering av interne veier.

Det er uvisst om overnevnte arbeider er gjennomført og hvorfor det eventuelt ikke er søkt om ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- En del av stuen er opprinnelig byggemeldt som soverom, jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.
- Toalettrommet i underetasjen er opprinnelig byggemeldt som bod, jf. byggetegninger. Innredningen av rommet til hoveddel er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som hoveddel, og at rommet da må brukes som bod.
- Gangen i underetasjen er opprinnelig byggemeldt som stue, jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.
- En del av badet i hovedetasjen er opprinnelig byggemeldt som wc, jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.
- Det foreligger ingen søknad eller tillatelse til innredningen av loftet. Innredningen av etasjen er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at etasjen ikke godkjennes som hoveddel, og at etasjen da må brukes som bod.
Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for overnevnte.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via privat vei.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Åsane. Gnr 187 del av bnr 2, 5 og 10, Haukedal, og gnr 185 bnr 1 og 3, Morvik, felt A, ikrafttrådt 05.09.1978, regulert til småhus, rekkehus.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Friluftsliv - byfjellsgrense, nord - berøringsgrad 37,9%
- Faresone - aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred, og snøskred - berøringsgrad 1,2%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr.: 202417461. Byrådet sine mål for endringen

av Kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.
- Planid: 62950000 - Åsane. Gnr 185 bnr 647, Storbotn. Saksnr.: 202220503. Planforslaget legger til rette for en utbygging med inntil 10 boenheter i form av rekkehus med tilhørende areal. Kjøper må påregne at det kommer nybygg ved Morvikbotn 305 mfl.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 187/297 - Hallskaret 11 - endring av bygg, utvendig fasade. Saksnr.: 202225010.
- 188/228 - Myrdalskogen 294 - tilbygg bolig m.m. Saksnr.: 202115644.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst åtte servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om veg og bestemmelse om vann/kloakkledninger.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Styreleder opplyser at øvre område av borettslaget skal males i år, fra mai av. Styreleder opplyser videre at borettslaget stiller med maling og stillas der det er nødvendig, men at andelseier må utføre malingsarbeidet. Dersom det ikke blir utført, vil borettslaget leie inn utførelse på andelseier regning.

For ordens skyld opplyses det at bygningssakkyndig Nikolai Haaland er i nær relasjon med en av våre ansatte som også er aksjonær i Nordvik Bergen.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 161 515,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, skal selger betale for utlegg, foto og takst.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. februar 2026

Ansvarlig megler
Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 40456462

Megler
Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 97712544

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Myrdalskogen 501
5117 ULSET

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1982
Hovedbygg BRA:	120 m^2
Hovedbygg BRA-i:	120 m^2
Sum alle bygg BRA:	125 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	120 m^2
Rapportdato:	30.10.2025 (Gyldig til 30.10.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	18	4	0

Supertakst

GNR: 187 BNR: 201 ANR: 67

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS

nh@haalandtakst.no
92444334

Myrdalskogen 501
5117 Ulset

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37202

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Balkong, terrasse, platting
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Våtrom: Vaskerom:
  - Overflater
  - Membran, tettesjikt og sluk

Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Vinduer og dører
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Takkonstruksjon
- Ildsted/Skorstein
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmesentral
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad:
  - Membran, tettesjikt og sluk
  - Sanitærutstyr
  - Overflater
- Våtrom: Vaskerom:
  - Sanitærutstyr
  - Fukt

Lovlighet

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille mellom boenheter på oppføringstidspunktet, som er lik dagens krav.

Det er åpning i skillevegg mellom enhetene i skap under vask på kjøkkenet.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Loftsrom:

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen.
Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys.
Takhøyden måles til ca 198cm

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.
Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.10.2025	**30.10.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Knut Inge Sæter**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nikolai Haaland**
Firma: **Haaland Takst & Tilstand AS**
Adresse: **Gullstølslien 58, 5153 Bønes**
Telefon: **92444334**
Epost: **nh@haalandtakst.no**

Egne premisser:

Tilleggsbygg slik som garasje/uthus/utvendige boder etc er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Myrdalskogen 501, 5117 Ulset**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**187**	Bruksnr:	**201**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**67**	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1982**
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning.
Etasjeskiller av trebjelker.
Saltak tekket med takstein.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, i entré og under trapp, belegg på vaskerom, parkett i stue, ellers laminat gulv.
Vegger: Fliser på bad, ubehandlet overflater i bod, panel, ellers malte overflater.
Tak: Ubehandlet overflate i bod, ellers malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2016:
- Entré oppgradert med fliser og varmekabler.
- Varmepumpe er etablert.
- Taktekking oppgradert i regi av brl.
- Yttervegger er etterisolert og det er skiftet kledning, gjort i regi av brl.
- Det er etablert balansert ventilasjon, gjort i regi av brl.

2015:
- Bad oppgradert.
- Ny kjøkkeninnredning.

OPPVARMING:
Vedfyring og varmepumpe i stue u.etg.
Elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad og i entré, varmekabler er ikke funksjonstestet.

VENTILASJON:
Balansert ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering felles garasjerekke med lader til elbil.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1982 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	120	120	0	0	38
Utvendig bod	5	0	5	0	0
Totalt m^2	**125**	**120**	**5**	**0**	**38**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	54	54	0	0	38
1. etasje	66	66	0	0	0
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	**120**	**120**	**0**	**0**	**38**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	16	0	16
Totalt m²	**16**	**0**	**16**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	54	41	13	Trapperom (4,3m2). Stue (33,3m2). Gang (1,8m2). Toalettrom (2m2). Takhøyde i stue målt til 2,33m.	Bod (11,9m2).
1. etasje	66	66	0	Entré (2,3m2). Vaskerom (4,1m2). Gang (4,4m2). Bad (5,3m2). Soverom 1 (9,9m2). Trapperom (4,1m2). Kjøkken (23,1m2). Soverom 2 (9,9m2). Takhøyde på kjøkken målt til 2,34m.	
Totalt m²	**120**	**107**	**13**		

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Utvendig bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Utvendig bod	5	0	5		Utvendig bod (5,4m2).
Totalt m²	**5**	**0**	**5**		

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av drenering **TG-2**

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under
bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, lik dagens byggeskikk tilsier.

Grunnet levegg mot nabo og terrasse er det ikke mulig å kontrollere hovr nedløp fra takrenne på nedsiden av boligen føres.

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

TG 2 settes grunnet ovennevnt og alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se "rom under terreng"
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Over halve forventete levetid på dreneringen er overskredet. Som følge av alder på bør det påregnes at drenering må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.
Det er kun mindre del av grunnmur er synlig innvendig.

Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

TG 2 settes grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Det er kun deler av vegg /gulv som er under terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Det er kun deler av vegg /gulv som er under terreng.
Det gjøres oppmerksom på at innkledning av grunnmur under terreng er en fuktutsatt konstruksjon hvor det er små marginer for skader pga av fukt kan oppstå ved kondensering, fuktopptrekk fra grunnen eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. En eventuell skade behøver ikke å være fremtredende på innvendige overflater.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod i u.etg.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av hulltakning.
Det viste vektprosent på 17/18%.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.
Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Det er ikke etablert ventilering av bod.

TG 2 settes grunnet alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Fuktsikringstiltak må påregnes i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3

Terrasse med utgang fra stue på ca. 38,3m2.
Rekkverk og terrassebord i trevirke.

Rekkverket blir målt til 91 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.
Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Det registreres skjevheter i konstruksjonen, antatt pga av underdimensjonering.
Støtter er satt ned mot grunn med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.
Det registreres avskalling og fuktskader i trevirke.

TG 3 settes grunnet ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser grunnet skjevheter/under dimensjonering.
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.
Rekkverk bør heves til 100cm og åpninger med liggende spiler bør ikke overstige 20mm.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt.
Vindu og skyvedør med isolerglass i malte trekarmer.
Takvindu med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindu, ytterdør og skyvedør er skiftet i 2016 i regi av brl.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det er ikke registrert punktert glass på befaringsdagen.

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme på enkelte vinduer.
Vinduer og dører vurderes ellers å være i normal stand med hensyn til alder.

TG 2 settes grunnet ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst om at vegger er etterisolert og kledning er skiftet i 2016 i regi av brl.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-1**

Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon, samt musetetting. Dette gjelder under terrasse på baksiden av boligen. Det anbefales ytterligere undersøkelser i dette området når forholdene ligger til rette.

Yttervegg er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold utvendig.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2

Del av loftet er innredet etter byggeår.
Store deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Tiltenkt luftespalte er stedvis redusert.
Dampsperre er ikke tilfredsstillende tettet mot ventilasjonskanal og andre gjennomføringer.
Det ble registrert misfarging i undertak som er et symptom på utilstrekkelig lufting og dampsperre.

Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales.

Loft/takkonstruksjon er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og innvendige synlige forhold.

TG 2 settes grunnet alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.
Lufting/ventilering og plast/diffusjonssperre. bør forbedres.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.8 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2

Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Takkonstruksjon er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og innvendige synlige forhold.

TG 2 settes pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking ble skiftet i 2016 i regi av brl.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-1

Taktekkingen fremstår i normalt god stand basert på visuell kontroll.
For vurdering av undertak anbefales det å gjennomføre en full taksjekk for vurdering av kvalitet på undertak/lekter/etc.

Det registreres stedvis litt mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Taktekking er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og utvendige synlige forhold.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak TG-1

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-3

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn
dimensjonering av materialer.

Registrert planhetsavvik på +/- 12mm i stue u.etg.
Registrert planhetsavvik på +/- 20mm på kjøkken.
Registrert planhetsavvik på +/- 45mm på loftsrom.
Det registreres stedvis knirk.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell nytt legges.
Et grovt overslag på utbedring/avretting av etasjeskille er 50.000-100.000kr.

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Deler av pipe er innkledd med fliser 1.etg og vegg på loft.

TG 2 settes grunnet alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter og benkeplate i stein med planlimt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Mikro.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen fremstår i generelt god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk, Omluftsvifte (kullfilter)
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Kjøkkenvifte med kullfilter og mekanisk avtrekk fra ventilasjonsanlegg.
Fungerte ved enkel test på befaringsdagen.
Viktig at filter skiftes jevnlig.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja

Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille mellom boenheter på oppføringstidspunktet, som er lik dagens krav.

Det er åpning i skillevegg mellom enhetene i skap under vask på kjøkkenet.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Loftsrom:

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen.
Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys.
Takhøyden måles til ca 198cm

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.
Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**

Innredning og utstyr fremstår generelt god stand, med hensyn til alder.

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp i trekonstruksjoner.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Deler av rekkverk måles til en høyde under 90cm.
Det mangler håndløper på veggen.
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).
Det er for stor åpning mellom trapp og vegg ned mot u.etg.

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere rekkverk iht dagens krav.
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Mindre deler av avløpsrør oppgradert.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye vannrør på bad ved oppgradering av bad.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Vannrør i kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran er plassert på toalettrom.
Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

TG 2 settes pga alder på vannrør i kobber og stoppekran.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Sikringsskap i entré inneholder:
- Hovedsikring.
- Overspenningsvern.
- 9 kurser.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har delvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TG 2 settes på grunn av det ikke foreligger samsvarserklæring og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag.

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe etablert i 2016.

Når var siste service på anlegget?

eier opplyser om at det har vært jevnlig service, ukjent når sist service var.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

TG 2 settes grunnet alder/ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2015

Størrelse
115 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Balansert ventilasjon ble etabler i regi av brl i 2016.

Når var siste service på anlegget?
ukjent, filter er skiftet jevnlig.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Det er ikke etablert avtrekk fra bod. Ellers ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll. TG 2 settes grunnet ovennevnt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres avtrekk fra bod i u.etg.

6.24 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i ca 2015.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Det er 7mm høydeforskjell fra dør til sluk ved toalett og 30mm til sluk i dusjsone.
Det er 10mm lokalt fall målt 80 cm fra sluk i dusjsone.

Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket.
Gulvet er utformet slik at ved evt lekkasje vil evt lekkasjevann ledes mot gulvskinne som danner sperre mot sluk til dusjsone.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Dør er plassert i våtsone.
Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres misfarging av fuger og enkelte fliser i dusjsone.
Det registreres mindre enkelte riss i flisfuger.

TG 2 settes grunnet alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør etableres drensåpning i gulvskinne.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det kan ikke 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 ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ovennevnt/alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Benkeskap med servant.
- Vegghengt toalett.
- Bide.
- Dusjdør med gulvskinne.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg i stue mot dusjsone. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, i åpnet område. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Grunnet alder, anbefales jevnlig kontroll av overflater.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.25 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Belegg på gulv og malte overflater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er kun utført overflatebehandling siden byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-3**

Gulvet har fall mot sluk, men det er stedvis noe ujevnt fall.
30mm høydeforskjell fra dør til sluk.

Det registreres noe avling i veggplate under utslagsvask.
Belegg er stedvis løsnet fra underlaget.
Belegg er slitt.

TG 3 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

For å oppnå beste tilstandsgrad (TG 0/TG 1), samt tilfredsstille dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av vaskerommet. Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Utbedringskostnader overflater	**10 000 - 50 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-3**

Belegg er stedvis løsnet fra underlaget.
Det er mindre riss/sprekker i belegget.
Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.
Gulv/vegg kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG 3 settes grunnet alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
For å oppnå beste tilstandsgrad (TG 0/TG 1), samt tilfredsstille dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av vaskerommet. Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	50 000 - 150 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: - Utslagsvask. - Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Innredning og utstyr fremstår generelt god stand. TG 2 settes grunnet alder.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-2
Hulltaking mot vegger i våtsone er ikke mulig da denne vender ut mot flislagt bad/naboenhet. Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det er noe svelling i veggplate under utslagsvask.	

Anbefalte tiltak fukt

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Det må påregnes oppgradering av vaskerom i nær fremtid.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Støttemur
- Vannbåren varme

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. nov. 2025

Oppdragsnummer
19-0287/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Myrdalskogen 501, 5117 ULSET

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Knut Inge Sæter

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. september 1980

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: ?
Forsikret i: Gjennom Skinstø borettslag.

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke firmaet. Full renovering i 2014/2015

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som over

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Tenkte ikke på å be om dokumentasjon.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipen ble forlenget over tak etter pålegg fra brannvesenet. Hele borettslaget ble totalrenovert i 2017 med skifte av vinduer, kledning og tak samt etterisolering på 10-15 cm. Tidligere kalt tak ble isolert.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Var neppe aktuelt. Aldri hatt problemer med dreneringen.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble skiftet fra skrusikringer til automatsikringer etter tilbud innhentet? av borettslaget men har kun oversikt over kursene i sikringsskapet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Kan ikke huske at det eventuelt ble kontrollert i forbindelse med totalrenoveringen eller skifte av sikringsskap.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbud innhentet av borettslaget men betalt av hver enkelt. Koblingsboks montert i bakkant av gerasjen med egen kurs. Er klar til bruk men ikke aktivert mot strømleverandør.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Kun på bad og kjøkken i forbindelse med oppdatering av disse. Fikk satt opp et toalett med vask i underetasjen samtidig.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Loft ble innredet tidlig på 90–tallet av meg Elektriske installasjoner ble utført av en svoger som var elektroinstallatør i BBK.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Finnes ikke

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Finnes ikke

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke hatt noen problemer. Unntatt da vi flyttet inn og en kopling i kjøkkenbenken sprakk på langs. Reparert og vi fikk to uker med byggtørker.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Kun påbud om å skifte ut Jøtul-elementet med murt pipe og kommunens eminente forbud mot ildsteder som ikke brenner «reint». Peisen ble ikke brukt før kommunen måtte gå tilbake på dette forbudet.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer hos meg. Har hørt at andre har hatt mindre problemer

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Kun etter dårlig arbeid i byggetiden.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: De første årene skjedde det at kummer gikk tett på grunn av ujevnheter i bunnen av rørene, bleier var en gjenganger. Lenge siden jeg har hørt noe.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Mus var et problem de første årene men det er lenge siden. Under totalrenoveringen sikring mot mus et stort tema.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Varmepumper er privat kjøpt. Skiftet i 2017 og har hatt regelmessig service. Balansert ventilasjonsanlegg er installert i hver enkelt leilighet. Kun minimale småfeil.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Utleiedel finnes ikke.

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra august i forbindelse med planlagt salg

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Salg har tidligere ikke vært aktuelt.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg bor i den mest stabile rekken i hele borettslaget. 5 av 6 har bodd her siden innflyttingen i 1980.

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Veldig rolig borettslag.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Flom,ras og skred er umulig der vår husrekke er plassert.

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget er som kjent nylig totalrenovert

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Skal ikke finnes

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0287/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sæter, Knut Inge	**2025-11-27**

Identifikasjon

bankID Sæter, Knut Inge

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse	
Myrdalskogen 501, 5117 ULSET	
Dato for energimerking **03.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-255311**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139882814**
Gårdsnummer **187**	Bruksnummer **201**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1980**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
131,31 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
127,26 kWh/m²	**13 999 kWh**



Myrdalskogen 501, 5117 ULSET

Detaljering

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



Myrdalskogen 501, 5117 ULSET

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Myrdalskogen 501

Nabolaget Skinstø - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Haukedalen skole (1-7 kl.) 362 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	6 min 3.5 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min 3.7 km
Åsane videregående skole 1100 elever	8 min 3.5 km

Offentlig transport

Skinstø Linje 32	6 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 14.2 km
Bergen Flesland	31 min

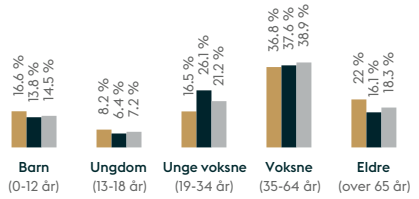
Barnehager

Kidsa Haukedalen (0-5 år) 91 barn	14 min 1.1 km
Espira Ulsetskogen barnehage (... 300 barn	19 min 1.6 km
Blokkhaugen barnehage (1-5 år) 61 barn	22 min 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Haukedalen	12 min
Kiwi Ulset	15 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skinstø	1 383	508
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Myrdalsskogen ballbinge	6 min
Spondalen ballbinge	8 min
MOVA Åsane	6 min
SATS Horisont	8 min

«Polig område, nært til alt man trenger, kort vei til skole, hyggelige naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

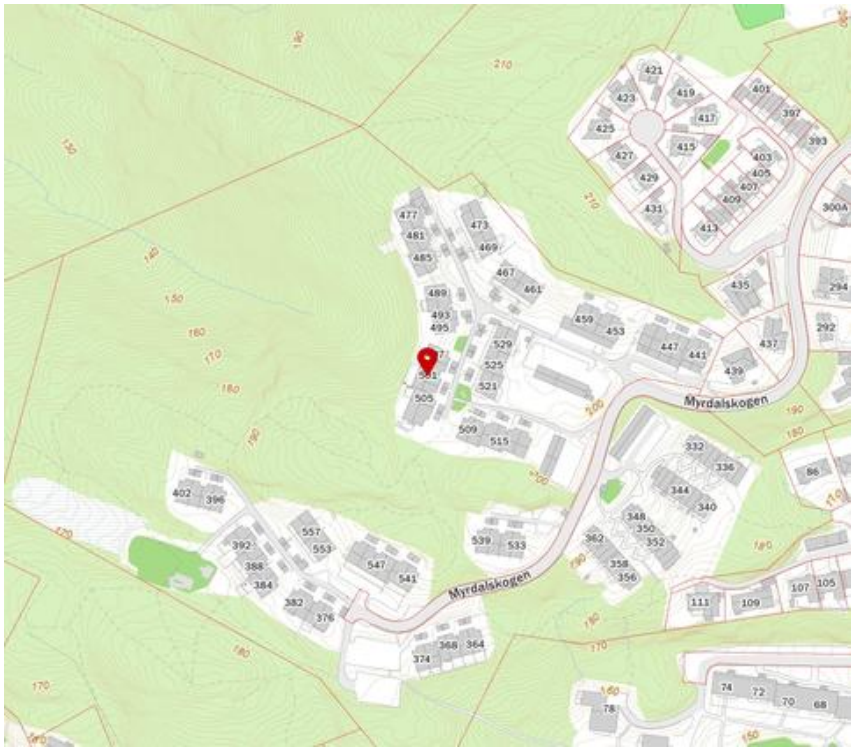
Lite støynivå 98/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk

Lite trafikk 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Innkalling til ordinær generalforsamling for Skinstø Borettslag

Andelseierne i Skinstø Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 29.04.2025. kl. 12:00. Møtet vil bli holdt i Digitalt på Min side (vestbo.no).

Det digitalt møte foregår over en periode på ca. 2 uker og i to deler.

Del 1: Høringsrunde - (Periode hvor man har mulighet for å stille spørsmål / Kommentere)

Del 2: Stemmeperiode - (Periode hvor de stemmeberettigede avgir sine stemmer på innmeldte saker / dagsorden.)

Møtedato markere når stemmeperioden starter.

Du får tilgang til det digitale møte ved å logge inn på www.vestbo.no –> min side.

Eventuelle benkeforslag til kandidater i styret må meldes inn i løpet av høringsrunden.

Det er her viktig at aktuelle kandidater er blitt forespurt og har samtykket til å stille til

valg, da det ikke er mulig å gjøre endringer når stemmegivning har startet.

Høringsrunden vil bli avsluttet noen dager før stemmeperioden starter på Min side.

De som har fått innkallingen på papir vil på samme måte kunne stille spørsmål til styret i høringsrunden før stemmeperioden starter ved å kontakte styret direkte.

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

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av styremedlem

5.3 Valg av varamedlem

5.4 Styrets sammensetning etter valget

5.5 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

7.1 Søknad om endringer i forhold til opprinnelig boligmasse i Myrdalskogen 479

7.2 Søknad om å sette inn større vindu for rømingsvei i Myrdalskogen 479 (fasadeendring)

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.

11.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsregnskap, revisjonsberetning og vedlegg til innmeldte saker i punkt 7.1 og 7.2

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det.

Styrets arbeid 2024-2025

Styret har i perioden gjennomført jevnlige styremøter og håndtert fortløpende saker elektronisk. Det er gjennomført befaringer ved innmeldte skader og feil både i boenheter og på fellesarealer og tekniske anlegg.

Styret arbeider fortsatt med reklamasjoner mot Byggmester Markhus. Det gjenstår nå én sak som ikke er ferdigstilt. Fremdriften har vært utfordrende, da Markhus har vært under konkursbeskyttelse og gjennom en påfølgende rekonstruksjon. Vi håper på snarlig løsning og avslutning av saken. I denne prosessen har det vært nødvendig med juridisk og teknisk bistand fra Vestbo.

Det har også vært utfordringer med gnagere på enkelte adresser. Det er derfor iverksatt et testprosjekt der en boligrekke har fått montert perforert netting under kledning i samarbeid med Anticimex. Tiltaket evalueres med hensyn til effekt og eventuell videreføring.

Ventilasjon

Det ble våren 2024 gjennomført rens av ventilasjonsanlegg og spyling av avløpsrør. I forbindelse med rens ble det avdekket flere feil ved ventilasjonsanleggene. Disse er nå utbedret.

Det er viktig at beboere melder fra til styret dersom det oppdages feil eller ulyder fra ventilasjonsaggregatene på loftet. Tidlig varsling gjør det mulig å gjennomføre rimelig vedlikehold, som for eksempel skifte av remmer eller slitasjedeler, i stedet for kostbare motorbytter.

Dugnad

Fjorårets dugnad ble en suksess, og det ble i tillegg arrangert grilling – noe som skapte en hyggelig sosial ramme for naboene. Styret vil i mai 2025 kalle inn til ny dugnad og håper på like god deltakelse og fint vær. Info om aktuelle dugnagspunker vil bli informert om nærmere.

Vi minner om at flere boliger fortsatt har manglende vedlikehold i form av maling. Andelseiere som ikke malte etter rehabiliteringen, må sørge for at dette utføres sommeren 2025. Tidligere ble det leid inn felles stillas, men dersom det ikke ble benyttet da, må andelseier nå selv sørge for eventuelt stillas (ref, tidligere generalforsamlingsvedtak). Garasjene må også vedlikeholdes utvendig av brukerne, og hengsler/kjeder bør smøres jevnlig.

Vi ønsker å utvide motorsaggjengen og vurderer gjennomføring av kurs for interesserte. Varigheten av kurs ligger trolig på omkring 15 timer med praksis. Det forventes av deltagere vil bidra med skogsrydding/hogst i borettslaget til avtalt timesats for arbeid utover dugnad. De som er interessert bes ta kontakt på mail: skinsto@mittvestbo.no

Lekeplasser

Borettslaget gjennomfører årlig lekeplasskontroll. Brukere av lekeplassene bes bidra til å rake og løsne opp fallgrusen jevnlig, da denne ofte pakker seg – noe som har blitt påpekt ved samtlige kontroller. Slike oppgaver er egnet for dugnadstimer. Det er også viktig at benker og andre gjenstander ikke flyttes inn i fallsonen til lekeapparater, da dette utgjør en sikkerhetsrisiko.

Byggeprosjekter i bolig og hage

Styret har i løpet av året registrert flere byggeprosjekter i bolig og hage som ikke har vært forhåndsgodkjent. Vi minner om at alle tiltak som påvirker boligmassen må søkes om til styret i forkant. Dette vil også bli presisert tydeligere i husordensreglene ved neste oppdatering.

Serviceavtaler

Styret har inngått serviceavtaler for VVS og elektro. Firmaene er de vi har brukt de siste årene på arbeid og vi er fornøyd med disse. Ved å benytte oss av samme firma som kjenner borettslaget bidrar dette til å sikre kontinuitet i arbeidet som utføres. Ved større arbeider vil det innhentes flere pristilbud. Vi har rabaterte priser og beboere som ønsker arbeid utført innenfor VVS eller elektro kan forespørre disse om rabattert pris ved å henvise til borettslagets serviceavtale.

VVS: Max Rør - Myrdalsskogen 71 – TLF: 402 80 007 / 402 80 008

Elektro: B.E.A Bergen Elektro Automasjon AS – TLF: 55 91 33 19

For generelt håndverk har vi i stor grad forespurt Vestland Vaktmester som også har brøyte og plenklippeavtale.

Elbillading

Styret har mottatt enkelte spørsmål knyttet til ladepriser, spesielt når spotpris enkelte dager er lavere enn ladeprisen. Vi vil understreke at borettslaget fortsatt kommer godt ut sammenlignet med mange tilsvarende anlegg, da vi eier egen infrastruktur selv.

Prisen for elbillading inkluderer både strøm og nettleie. Spotpriser for strøm i 2024 har i perioder vært lave, men nettleien har i gjennomsnitt ligget på rundt 90–95 øre/kWh. På grunn av variasjon i nettleien har styret valgt å fastsette en gjennomsnittspris på 100 øre/kWh.

Styret vil fortløpende vurdere hvilken avtale vi skal gå for når ny strømstøtteordning trer i kraft til høsten – enten fastpris el ler videreføring av spotpris.Se hjemmeside for grafer: https://skinstø.no/priser-elbillading

Styret har mottatt melding av andelseier om å redegjøre for følgende:

Ber om at det på Generalforsamlingen orienteres om hvilken beredskap som finnes i borettslaget og hva som planlegges for å bedre denne.

Ønsker blant annet svar på:

- Hvor mange tilfluktsrom finnes, hvor er de.

- Er de å betrakte som fullverdige tilfluktsrom.

- Hvor mange personer er det tilfluktsrom for.

- Om ikke, hva må eventuelt utbedres.

- Er det organisert noe rundt beredskapsvenn.

- Vet styret hvem som kan trenge dette.

- Hvor mange har vedfyring / kun strøm til oppvarming.

- Eventuelt annen kartlegging styret har foretatt

Styret henviser til informasjon fra Bergen kommune: https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/brannvern-samfunnssikkerhet-og-beredskap/samfunnsikkerhet-og-beredskap/beredskap/oppholdssteder-i-kriser

Styret har ikke foretatt ytterlige kartlegging, da vi syntes tilsendt offentlig informasjon er tilstrekkelig.

https://www.dsb.no/sikkerhverdag/egenberedskap/slik-bidrar-du-til-norges-beredskap/

Styret har i perioden bestått av følgende personer

Styreleder: André Olstad

Styremedlem: Merete Sørensen Herland

Styremedlem: Thomas Didriksen

Styremedlem: Øistein Prestø

Varamedlem: Marius Sandvik

Varamedlem: Carl Petter Tresselt

-

Valgkomité har bestått av følgende personer

Henning Johnsen

Kjell Fonn

Nina Rebnord

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ 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 fremmes forslag om at styrehonoraret settes til kr. 227 800,- til fordeling blant styrets medlemmer. Styrehonoraret består av et samlet honorar + kr. 800,- i møtegodtgjørelse per medlem.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 227 800,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

Komiteen har i perioden jobbet med å få flere kvinner med i verv.

Vi gleder oss over at Nina og Helene har sagt seg villig til å bli med som varamedlemmer, og på sikt i styret.

Det er tre på valg i år, det er litt uheldig. Det beste er at det er to på valg hvert år.

Derfor foreslår vi at Marius blir valgt for et år, slik at vi kommer i synk igjen.

Mvh
Valgkomiteen

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

André Olstad (ekstern) – er på valg.

Forslag til vedtak: Som styreleder for 2 år ble André Olstad valgt

Styrets innstilling: Valgkomiténs innstilling tas til følge

5.2 Valg av styremedlem

Valgkomitén foreslår at

Øistein Prestø (Midtre) på valg og stiller til gjenvalg

Merete Sørensen Herland på valg

Valgkomitén foreslår at Marius Sandvik (Øvre) stiller til valg for 1 år

Forslag til vedtak: Som styremedlem velges følgende:

Marius Sandvik (Øvre) for 1 år

Øistein Prestø for 2 år

Styrets innstilling: Valgkomiténs innstilling tas til følge.

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlemmer velges årlig.

Nina Rebnord (Nedre) – Velges for 1 år

Helene Husum Heggenes (Øvre) – Velges for 1 år

Forslag til vedtak: Som varamedlemmer ble

Nina Rebnord (Nedre) valgt for 1 år

Helene Husum Heggenes (Øvre) valgt for 1 år

Styrets innstilling: Valgkomiténs innstilling tas til følge.

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomitén foreslår at

Kjell Fonn – Velges for 1 år

Henning Johnsen – Velges for 1 år

Forslag til vedtak: Som valgkomité ble

Kjell Fonn valgt for 1 år

Henning Johnsen valgt for 1 år

Styrets innstilling: Valgkomiténs innstilling tas til følge.

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."

Forslag til vedtak: Som delegert ble Øistein Prestø valgt

Som varadelegert ble Thomas Didriksen valgt

7. Saker

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

7.1 Søknad om endringer i forhold til opprinnelig boligmasse i Myrdalskogen 479

Det søkes om godkjenning av utførte endringer i husets underetasje, slik det fremkommer av tegninger utarbeidet av Byggraad Bergen AS v/ Ivar Solheim.

Se vedlagt (1) Opprinnelig plantegning underetasje, (2) Plantegning underetasje etter tiltak, utarbeidet av Byggraad Bergen AS, v/ Ivar Solheim, og (3) Plantegning underetasje med endringer markert med farge.

Endringene dreier seg om

1. 1. Etablering av toalett/WC i opprinnelig bod. Se gult i tegningen.
   2. Innsetting av bærende drager som erstatning for vegg mellom stue og bod, markert med grønt i tegningen.
   3. Stenging mellom bod og disp. rom, ved vegg markert med rødt i tegningen. Dette gir mulighet for et ekstra soverom i boligen.

Endringene anses som nødvendige fordi de vil gjøre boligen langt mer praktisk for en familie på to voksne og tre barn. Endringene medfører et toalett nummer to i boligen, og muligheter for et soverom nummer fire. (Innsettelse av større vindu for godkjent rømningsvei søkes om i egen søknad).

Eksisterende brannskille blir ikke berørt. Tiltaket vil ikke medføre ytterligere fare for spredning av brann.

På toalett er installert vannvakt med trådløse sensorer for ekstra sikring.

Ivar Solheim/Byggraad Bergen AS er ansvarlig søker hos byggmyndighetene/Bergen kommune. Ansvarlig utfører er Bergen Bad AS.

At tiltaket er utført uten søknad i forkant kan vi ikke annet enn beklage sterkt.

Det foreslås at tiltaket beskrevet over godkjennes.

Endringene har stor betydning for familien for fem, og er en forutsetning for at vi kan bli boende.

Vennlig hilsen

Anne S. Myklestad og Sondre S. Haugen

Styret bemerker at søknad om godkjenning krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Tiltaket godkjennes.

Forutsetning for godkjenningen er at andelseier sørger for at tiltakene er gjort i samsvar med de krav som stilles til byggtekniske krav og ivaretar byggets bæreevne. Det forutsettes også at andelseier tar ansvar for alle fremtidige følgeskader som er et resultat av endring i konstruksjoner og etablering av WC i bod. Det må også fremlegges dokumentasjon på at arbeidet er utført forskriftsmessig, og at søknadspliktige arbeid er godkjent av kommunen.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

7.2 Søknad om å sette inn større vindu for rømingsvei i Myrdalskogen 479 (fasadeendring)

Det søkes om å sette inn større vindu i lysgrav i husets fasade. Se vedlagte arkitekttegninger utarbeidet av Byggraad Bergen AS, v/ Ivar Solheim.

Eksisterende vindu (se foto) er ikke godkjent rømningsvei. Det søkes om å erstatte eksisterende vindu med et større vindu, for at det disponible rommet i underetasjen skal kunne benyttes som soverom.

Det nye vinduets størrelse (80x90 cm) vil være i henhold til krav for rømningsvei.

Vinduet er ikke orientert mot noen av de nærmeste nabohusene. Avstanden mellom vinduet og motstående bebyggelse er over 8 meter.

Tiltaket vil ikke medføre ytterligere fare for spredning av brann.

Naboene er informert om tiltaket og er gitt mulighet til å komme med innsigelser. De har gitt samtykke til at tiltaket gjennomføres (se vedlagte brev).

Ivar Solheim v/Byggraad Bergen AS, er ansvarlig søker hos byggmyndighetene/ Bergen kommune.

Vedlegg til søknaden: 1. Opprinnelig tegning fasade. 2. Tegning fasade etter tiltak (nytt vindu). 3. Opprinnelig plantegning underetasje. 4. Plantegning underetasje etter tiltak (nytt vindu i soverom). 5. Foto eksisterende vindu sett innenfra. 6. Brev fra naboer.

Det foreslås at tiltaket som beskrevet over godkjennes.

Dette vil ha stor betydning for familien på to voksne og tre barn, som sårt trenger et soverom til i boligen.

Vennlig hilsen

Anne S. Myklestad og Sondre S. Haugen

Styret bemerker at endringen krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak:	Tiltaket godkjennes. Forutsetning for godkjenningen er at innsetting av vindu utføres fagmessig, i henhold til gjeldende forskrifter og etter godkjenning fra Bergen kommune . Merkostnader knyttet til vedlikehold og utskiftning av vinduet belastes andelen.
Styrets innstilling:	Forslaget vedtas, forutsatt at dette er godkjent Bergen kommune som skissert.

76 Skinstø Borettslag RESULTATREGNSKAP 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		6 872 169	6 545 094	6 905 316	7 124 304
Innkrevde finanskostnader		48 499	27 228	104 395	104 395
Andre inntekter	7	872 906	838 250	750 560	816 441
SUM INNTEKTER		**7 793 574**	**7 410 572**	**7 760 271**	**8 045 140**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	3 438	500	0	0
Styrehonorar	8	223 400	197 800	227 800	227 800
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	31 984	27 960	32 120	32 120
Forretningsførsel		181 686	173 592	181 685	192 586
Kontingent BBL		28 800	28 800	28 800	28 800
Andre honorarer		44 345	26 775	12 000	12 000
Revisjon		10 750	10 250	10 750	11 250
Forsikringspremier		313 229	288 911	303 934	375 875
Energikostnader		365 259	350 438	300 000	400 000
Kommunale avgifter		1 670 887	1 581 683	1 676 286	1 793 373
Andre driftskostnader	9	1 114 093	985 724	1 153 924	1 041 794
Vedlikehold	10	976 012	294 818	962 800	525 000
SUM KOSTNADER		**4 963 882**	**3 967 251**	**4 890 099**	**4 640 598**
DRIFTSRESULTAT		**2 829 692**	**3 443 321**	**2 870 172**	**3 404 542**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		56 047	39 873	0	0
Finanskostnader		1 962 357	1 992 293	1 962 338	1 931 440
NETT O FINANSPOSTER		**-1 906 310**	**-1 952 420**	**-1 962 338**	**-1 931 440**
ÅRSRESULTAT	1, 4	**923 381**	**1 490 902**	**907 834**	**1 473 102**
Overføringer og disponeringer		**923 381**	**1 490 902**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	56 244 205	56 244 205
Andre driftsmidler	2	1 326 928	1 326 928
Sum anleggsmidler		**57 571 132**	**57 571 132**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Vestbo i mellomregning		2 766 237	2 960 802
Andre fordringer		603 526	165 101
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**3 369 763**	**3 125 903**
SUM EIENDELER		**60 940 895**	**60 697 035**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPIT AL:			
Andelskapital	4	9 600	9 600
Sum innskutt egenkapital		**9 600**	**9 600**
OPPTJENT EGENKAPIT AL:			
Annen egenkapital	4	-24 495 794	-25 419 175
Sum opptjent egenkapital		**-24 495 794**	**-25 419 175**
Sum egenkapital	**4**	**-24 486 194**	**-25 409 575**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	71 969 063	73 100 866
Borettsinnskudd	6	11 958 400	11 958 400
Garasje innskudd	6	145 000	145 000
Sum langsiktig gjeld:		**84 072 463**	**85 204 266**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		499 262	137 365
Skyldig off. myndigheter		1 140	70
Annen kortsiktig gjeld		854 224	764 909
Sum kortsiktig gjeld		**1 354 626**	**902 344**
Sum gjeld:		**85 427 089**	**86 106 610**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**60 940 895**	**60 697 035**

Sted:_____, dato:_____

Andre Nordseth Olstad
Styreleder

Thomas Didriksen
Styremedlem

Øistein Prestø
Styremedlem

Merete Sørensen Herland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 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 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**2 223 559**	**1 834 524**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	923 381	1 490 902
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-1 131 803	-1 101 867
B. Årets endring i disponible midler	**-208 422**	**389 035**
C. Disponible midler	**2 015 137**	**2 223 559**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	2 766 237	2 960 802
Kortsiktige fordringer	603 526	165 101
Omløpsmidler	**3 369 763**	**3 125 903**
Kortsiktig gjeld	**-1 354 626**	**-902 344**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**2 015 137**	**2 223 559**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Ladestasjon parkeringsplass	Andel oppgradering tek10	El-bil lading parkeringsplass	El-bil ladestasjon	Varmematter gangvei	Rest Varmematter gangvei
Anskaffelseskost pr.01.01 :	169 113	6 574 400	170 363	987 452	205 000	66 131
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	169 113	6 574 400	170 363	987 452	205 000	66 131
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	169 113	6 574 400	170 363	987 452	205 000	66 131
Anskaffelsesår :	2017	2018	2018	2021	2021	2022
Antatt levetid i år :						

	Mur i skråning	Garasjer	Byggningsmessi Anlegg	Påkostning eiendom	Lekeplass	Bygging av gangvei
Anskaffelseskost pr.01.01 :	55 500	5 000	32 416 000	4 176 170	85 365	35 039
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	55 500	5 000	32 416 000	4 176 170	85 365	35 039
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	55 500	5 000	32 416 000	4 176 170	85 365	35 039
Anskaffelsesår :	2022	2000	1983	2006	2008	2010
Antatt levetid i år :						

	Andel oppgradering tek10	Andel oppgradering tek10
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 811 800	9 813 800
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 811 800	9 813 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 811 800	9 813 800
Anskaffelsesår :	2016	2017
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 2024
1100 Bygningsmessige anlegg	36 677 535
1101 Rehabilitering/påkostning	19 561 670
1110 Garasjer	5 000
Sum	**56 244 205**

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	9 600	0	9 600
Annen egenkapital	-25 419 175	923 381	-24 495 794
Sum egenkapital 31.12.	**-25 409 575**	**923 381**	**-24 486 194**

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 Eiendomskreditt**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**95227219824**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	2.70 %
Betingelser:	Fastrente til 28.10.28
Beregnet innfridd:	30.09.2061
Opprinnelig lånebeløp:	80 000 000
Lånesaldo 01.01:	73 100 866
Avdrag i perioden:	1 131 803
Lånesaldo 31.12:	**71 969 063**
Saldo 5 år frem i tid:	65 829 926

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	793 198	793 198
	1	791 208	791 208
	14	787 227	11 021 178
	1	761 102	761 102
	1	757 370	757 370
	60	749 657	44 979 420
	1	730 499	730 499
	17	713 829	12 135 093

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 2024	**Regnskap 2023**
2230 Andre pantelån	71 969 063	73 100 866
2250 Borettsinnskudd	11 958 400	11 958 400
2253 Innskudd garasjer	145 000	145 000
Sum	**84 072 463**	**85 204 266**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3615 Dugnad	34 560	34 560
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	576 000	576 000
3620 Innkreving strøm	261 346	221 980
3685 Diverse inntekter fri	1 000	5 710
Sum	**872 906**	**838 250**

Konto 3685 Diverse inntekter er fakturert for nøkler.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	2 400	0
5020 Feriepenger	288	0
5360 Honorarer	750	500
5330 Styrehonorar	223 400	197 800
5400 Arbeidsgiveravgift	31 943	27 960
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	41	0
Sum	**258 822**	**226 260**

Selskapet har ikke hattt noen ansatte i løpet av året. Timebasert arbeidsavtale.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	20 800	22 300
6395 Sommer- og vinterkostnader	83 250	117 305
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	420 401	244 027
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	23 750	36 971
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 055	2 423
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	552 007	549 856
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	0	3 309
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	7 760	7 431
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	3 069	0
7720 Generalforsamling	0	2 102
Sum	**1 114 093**	**985 724**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	172 309	80 713
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	117 969	115 496
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	498 534	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	80 961	98 609
6695 Forsikringsskadesaker	106 240	0
Sum	**976 012**	**294 818**

Andre opplysninger

GARASJE 1 OPPRINNELIG, REGNSKAP	Pr 2024	År 2023
IB 2921 Garasjeanlegg	**489 532**	**406 622**
2921 Kjøp /salg garasjeplass	**0**	**50 000**
SUM	**489 532**	**456 622**
Innkreving		
3605 Innkrevd leie opprinnelige garasjer	**57 600**	**56 400**
Kostnader		
Andel revisjon 1,4%	151	144
Andel styrehonorar 1,4%	3 128	2 769
Andel forretningsførsel 1,4%	2 544	2 430
Andel arbeidsgiveravgift 1,4%	447	391
Avregnet strømkostnad	6 000	6 000
Andel forsikring 1,4%	4 385	4 045
Andel eiendomsskatt 1,4%	7 798	7 711
Kostnadsført	0	0
SUM UTGIFTER	**24 453**	**23 490**
Sum utgifter andel 1,4%	18 453	17 490
Avregnet strømkostnad	6 000	6 000
Vedlikehold	0	0
Sum beregnede kostnader	**24 453**	**23 490**
Salg av garasje (2921)	0	50 000
2921 Avsatt forskuddsbetalt	33 147	82 910
UB 2921 Garasjeanlegg på de opprinnelige garasjene	**522 679**	**489 532**
3605 Innkreving	57 600	56 400
3605 avregning	-33 147	-32 910
3605 Sum innkrevd garasjer	**24 453**	**23 490**

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

GARASJE 2 FRITTLIGGENDE GARASJE REGNSKAP	År 2024	År 2023
IB 2900 Garasjeanlegg frittliggende	**275 315**	**198 143**
Salg garasjeplass	0	0
Sum andel utgifter	-48 499	-27 228
3643 Innkreving garasjer	104 400	104 400
UB 2900 Garasjeanlegg frittliggende for mye betalt	**331 216**	**275 315**

Utgifter:		
Andel revisjon	151	144
Andel styrehonorar	3 125	2 769
Andel forretningsførsel	2 544	2 430
Andel arb.giv.avgift	447	391
Vedlikehold	24 046	3 738
Avregnet strøm	6 000	6 000
Andel forsikringspremie	4 385	4 045
Andel eiendomsskatt	7 798	7 711
Sum	48 499	27 228
Interne renter beregnet	0	0
Sum andel utgifter	**48 499**	**27 228**
3643 Inntekter vedr.ind.finansiering (IN)	104 400	104 400
3643 Avsatt forlite betalt / for mye betalt	-55 901	-77 172
3643 Sum etter avregning	**48 499**	**27 228**
Vedlikeholdskostnader	24 046	3 738
Beregnet strøm	6 000	6 000
Utgifter andel 1,4%	18 453	17 490
Intern rentekostnad	0	0
Sum utgifter	**48 499**	**27 228**
UB 2900 Garasjeanlegg frittliggende for mye betalt	**331 216**	**275 315**

Nøkkel for utgifter er 1,4% av revisjon, styrehonorar, forretningsførsel, arbeidsgiveravg., forsikring og eiendomsskatt.

Resultat og balanse med noter for Skinstø Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skinstø Borettslag

Styreleder	Andre Nordseth Olstad (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Øistein Prestø (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Merete Sørensen Herland (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Thomas Didriksen (sign.)	11.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Skinstø Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skinstø Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 9CL7K-1JJCU-RR6FU-RNWKF-DA765-6SV2G

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 rettvisende 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, 9. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 9CL7K-1JJCU-RR6FU-RNWKF-DA765-6SV2G

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-09 17:10:52 UTC

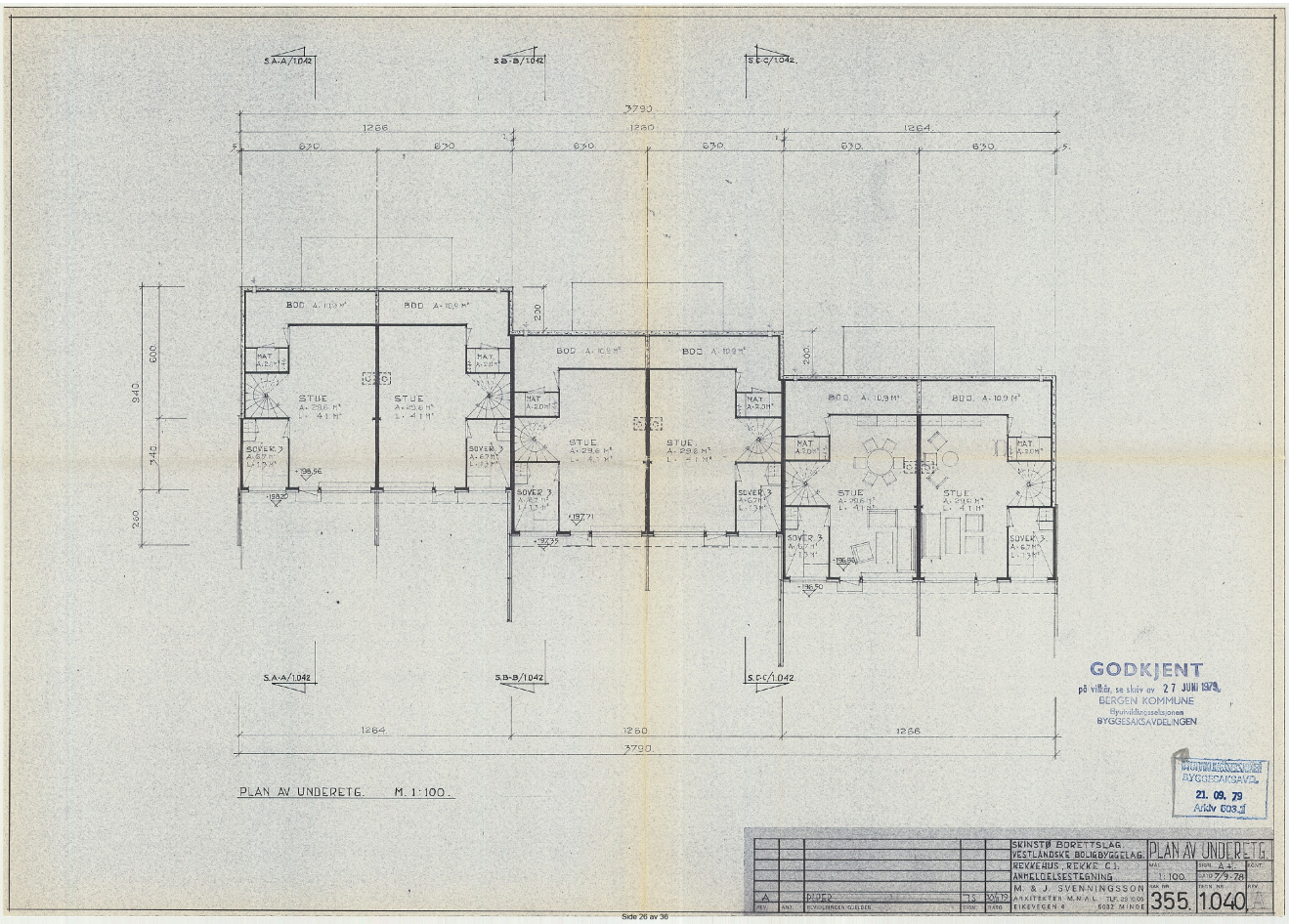
Penneo Dokumentnøkkel: 9CL7K-1JJCU-RR6FU-RNWKF-DA765-6SV2G

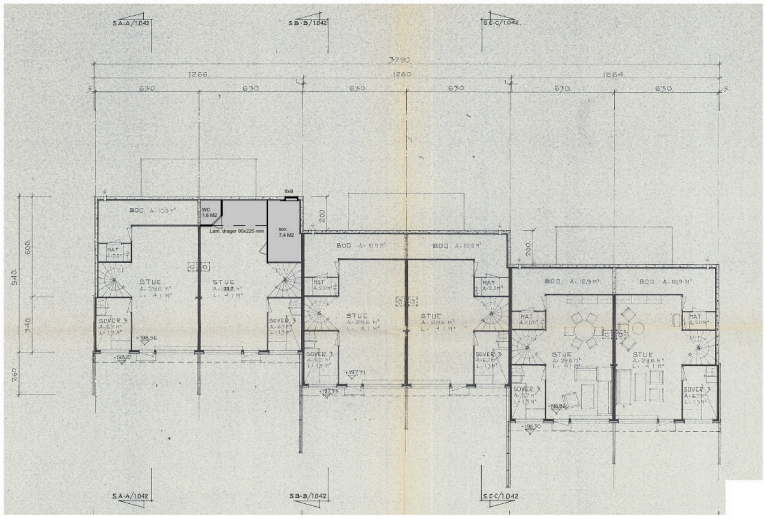
Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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


S.A-A/1.042
S.B-B/1.042
S.C-C/1.042
3790
1286
1260
1264
630
600
940
740
220
200
BOD. A-10.9 M²
MAT. A-2.0 M²
STUE A-29.6 M² L-4.1 M
SOVER 3 A-6.7 M² L-1.9 M
SOVER 2 A-8.5 M² L-1.9 M
SOVER 2 A-6.7 M² L-1.9 M
+196.56
+196.50
+197.71
+197.77
+198.20
PLAN AV UNDERETG. M. 1:100.
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 27 JUNI 1979
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN
MOTTATT BERGEN KOMMUNE BYGGESAKSAVD. 21. 09. 79 Arkiv 603.1
SKINSTØ BORETTSLAG
VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG
REKKEHUS - REKKE C 1.
ANHELDELSESTEGNING
M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L.
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE
PLAN AV UNDERETG.
MÅL 1:100
SIGN. A 1
DATO 7/9-78
TEGN. NR. 355
REV. A
A PIPER 13 30/10
REV. ANT. BYGGINGEN GJELDER SIGN. DATO



Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
#LayID	#RevID

Type tegning
#Layout Name

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

ARK :	Byggraad Bergen AS	Fleslandsvegen 235 A 5258 BLOMSTERDALEN Tlf.: 90516417 ivar.solheim@byggraad.no
RIB :	Rådg. ing. Bygg	RIBveien 27 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@ribfirma.no
RIE :	Rådg. ing. Elektro	RIEveien 27 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@riefirma.no
RIV :	Rådg. ing. VVS	RIVveien 27 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@rivfirma.no

Fase
Forprosjekt

Tiltakshaver
Anne S. Myklestad

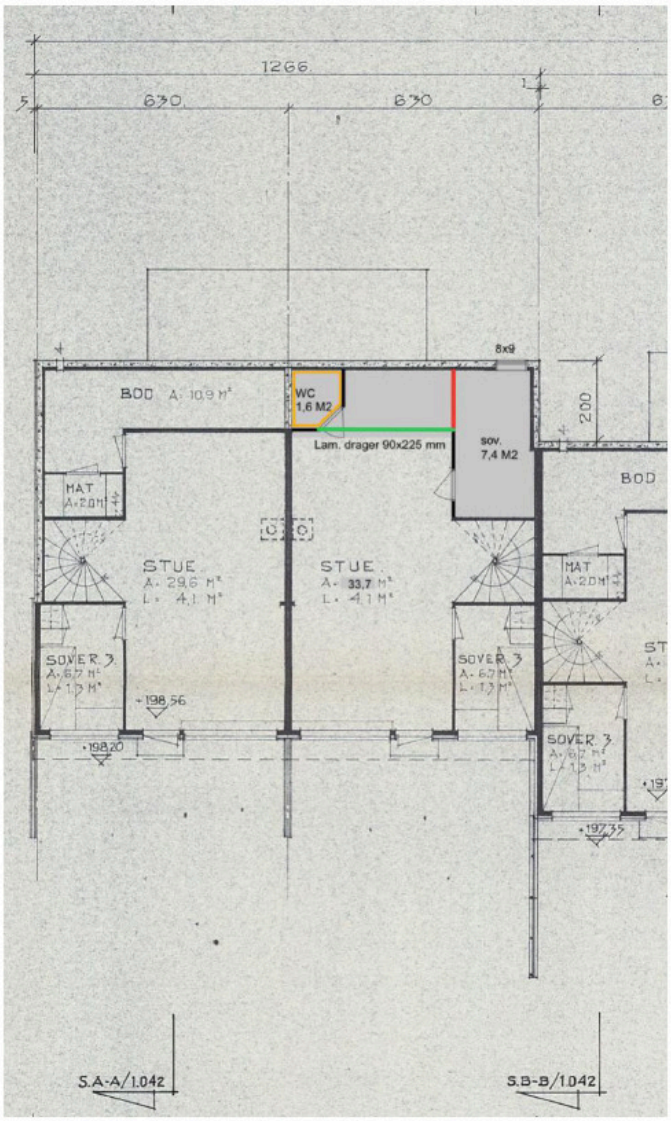
Prosjekt
Myklestad / Haugen
Myrdalskogen 479
5117 ULSET

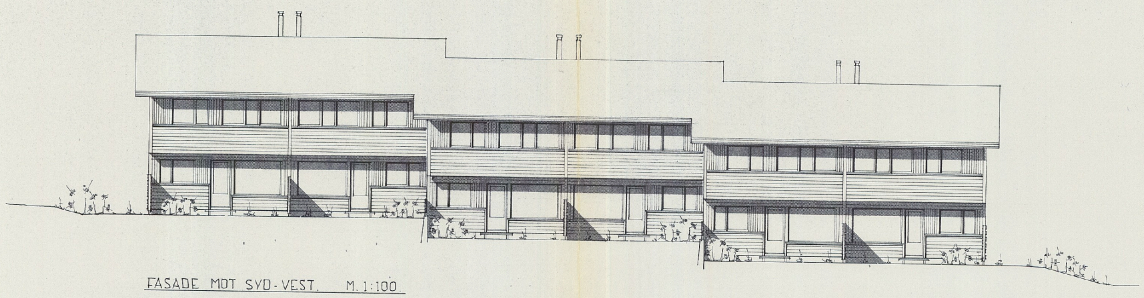
Godkjent	#Approved by
Kontroll prosjekt.	
Sign.	#Modified by
Filnavn	Mal9 2025.pln
Dato	17.03.2025
Målestokk	1:100
Kontroll utførende	
Sign...	Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.:		
187/201		
Prosjektnr.: 2194	Tegningsnr.: 2194-1	Prosjektnr., for prosjekterende/lev.

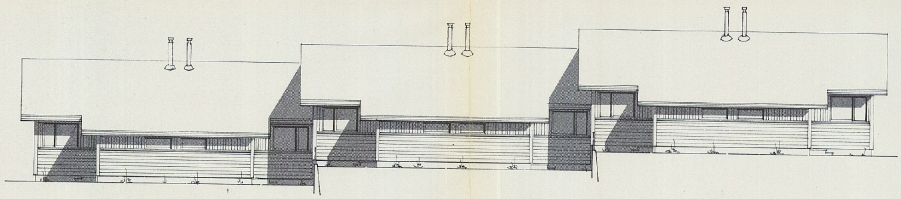
Type tegning:
Plan u.etg. etter tiltak

BIM med Archicad 27 NOR. Filplassering: C:\Users\Brukerfil\OneDrive\Byggraad Bergen AS\Byggesaker i arbeid\2194 - Anne S. Myklestad\Tegninger\Mal9 2025.pln


1266
630
630
8x9
BOD A: 10,9 M²
WC
1,6 M2
Lam. drager 90x225 mm
sov.
7,4 M2
200
BOD
MAT
A: 2,0 M²
STUE
A: 29,6 M²
L: 4,1 M²
STUE
A: 33,7 M²
L: 4,1 M²
MAT
A: 2,0 M²
SOVER 3
A: 6,7 M²
L: 1,3 M²
SOVER 3
A: 6,7 M²
L: 1,3 M²
SOVER 3
A: 6,7 M²
L: 1,3 M²
198,56
198,20
197,35
S.A-A/1.042
S.B-B/1.042



FASADE MOT SYD-VEST. M. 1:100

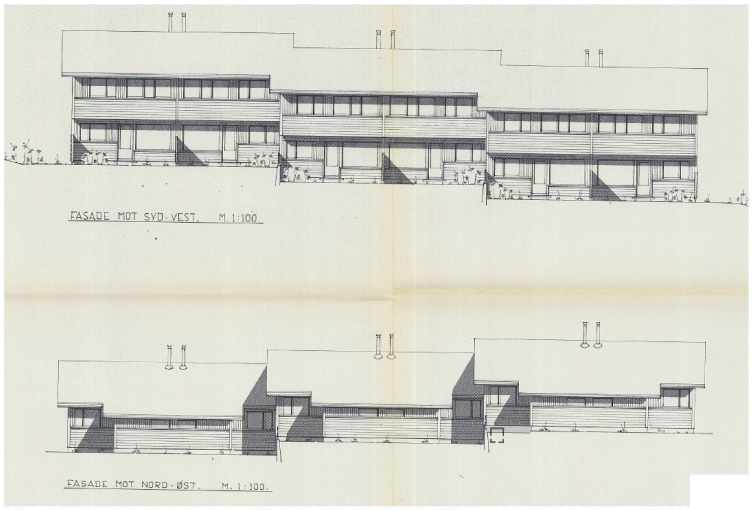


FASADE MOT NORD-ØST. M. 1:100.

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 27. JUNI 1979.
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsetaten
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYGGESAKSAVD.
21. 09. 79
Arkiv 503.3

			SKINSTØ BORETTSLAG. VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG. RØKKEHUS, REKKE C1. ANMELDELSESTEGNING.	FASADER	
				MAL. 1:100.	DSN. A.H. KONT. DATO 7.9.-78
			M. & J. SVENNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 08 BJERKVEIEN 4 5032 MINDE	SAK NR. 355.	TEGN. NR. 1.043. REV. A
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO	



Tegningsnr.:
#LayID

Revisjon nr.:
#RevID

Type tegning
#Layout Name

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

ARK :	Byggraad Bergen AS	Fleslandsvegen 235 A 5258 BLOMSTERDALEN Tlf.: 90516417 ivar.solheim@byggraad.no
RIB :	Rådg. ing. Bygg	RIBveien 27 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@ribfirma.no
RIE :	Rådg. ing. Elektro	RIEveien 27 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@riefirma.no
RIV :	Rådg. ing. VVS	RIVveien 27 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@rivfirma.no

Fase
Forprosjekt

Tiltakshaver
Anne S. Myklestad

Prosjekt
Myklestad / Haugen
Myrdalskogen 479
5117 ULSET

Godkjent
#Approved by

Kontroll prosjekt.

Sign.
#Modified by

Filnavn
Mal9 2025.pln

Dato
17.03.2025

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

Sign.. | Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.:
187/201

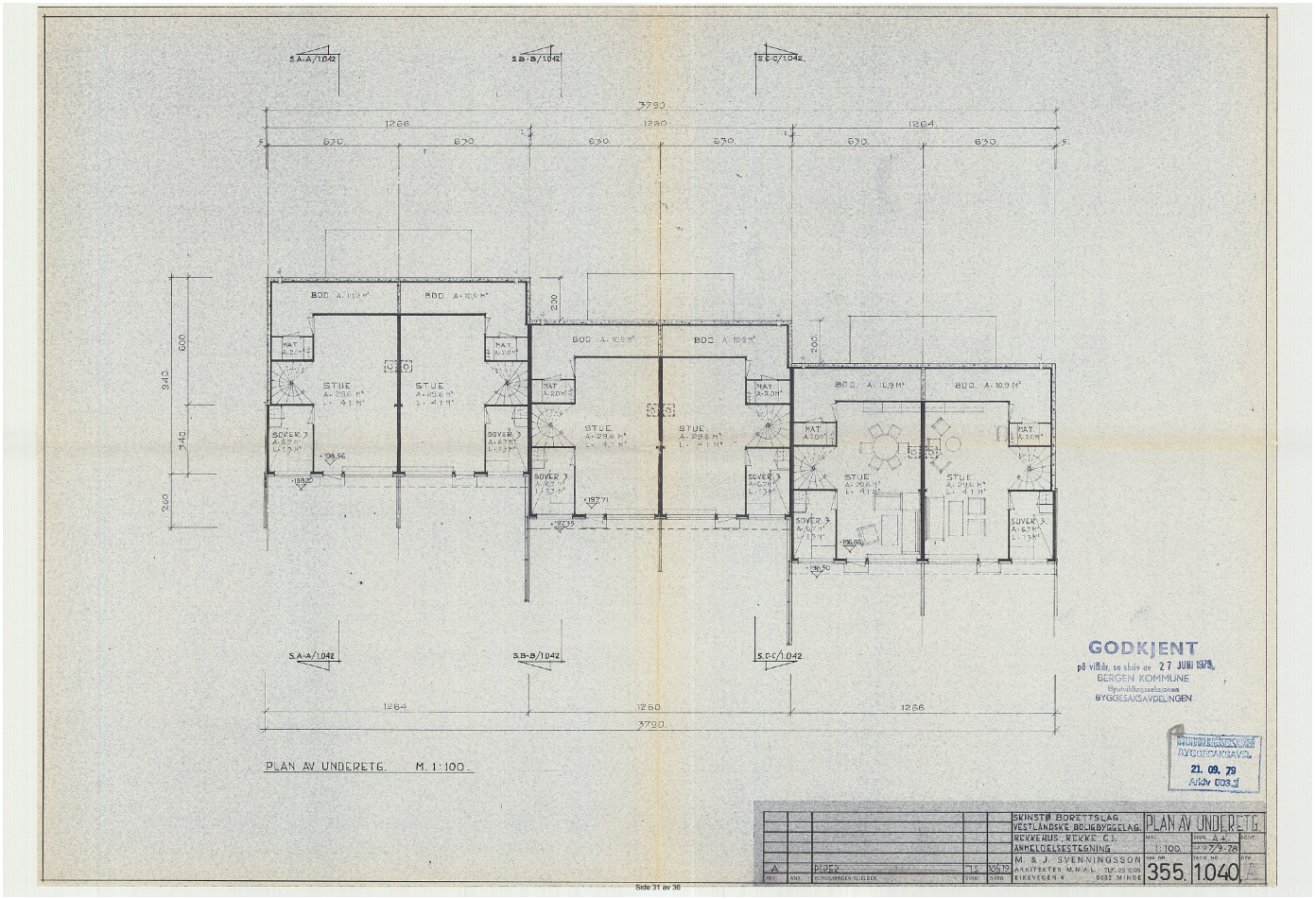
Prosjektnr.:
2194

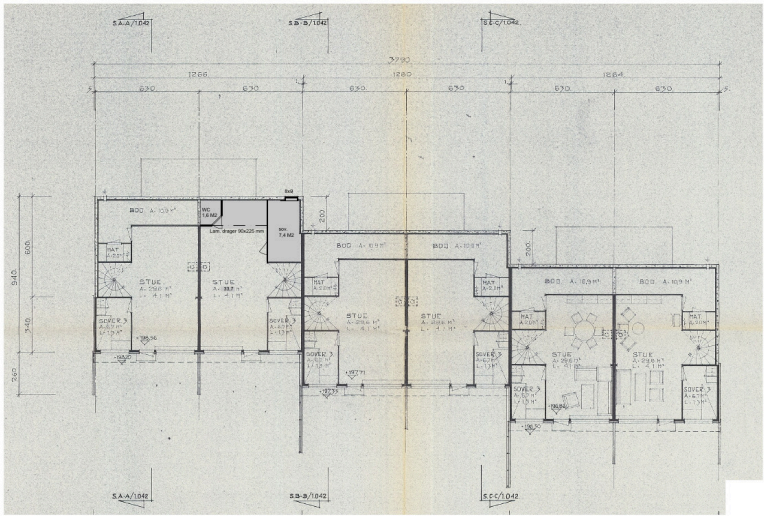
Tegningsnr.:
2194-3

Prosjektnr.. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Fasader etter tiltak

BIM med Archicad 27 NOR. Filplassering: C:\Users\Brukerfil\OneDrive\Byggraad Bergen AS\Byggesaker i arbeid\2194 - Anne S. Myklestad\Tegninger\Mal9 2025.pln


S.A-A/1.042
S.B-B/1.042
S.C-C/1.042
3790
1286
1260
1264
630
PLAN AV UNDERETG. M. 1:100.
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 27 JUNI 1979
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN
MOTTATT BERGEN KOMMUNE BYGGESAKSAVD. 21. 09. 79 Arkiv 603.1
SKINSTØ BORETTSLAG
VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG
REKKEHUS - REKKE C 1.
ANHELDELSESTEGNING
M. & J. SVENNINGSSON
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE
PLAN AV UNDERETG.
1:100
355.1.040



Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
#LayID	#RevID

Type tegning
#Layout Name

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

ARK :	Byggraad Bergen AS	Fleslandsvegen 235 A 5258 BLOMSTERDALEN Tlf.: 90516417 ivar.solheim@byggraad.no
RIB :	Rådg. ing. Bygg	RIBveien 27 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@ribfirma.no
RIE :	Rådg. ing. Elektro	RIEveien 27 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@riefirma.no
RIV :	Rådg. ing. VVS	RIVveien 27 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@rivfirma.no

Fase
Forprosjekt

Tiltakshaver
Anne S. Myklestad

Prosjekt
Myklestad / Haugen
Myrdalskogen 479
5117 ULSET

Godkjent	#Approved by
Kontroll prosjekt.	
Sign.	#Modified by
Filnavn	Mal9 2025.pln
Dato	17.03.2025
Målestokk	1:100
Kontroll utførende	
Sign...	Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.:		
187/201		
Prosjektnr.: 2194	Tegningsnr.: 2194-1	Prosjektnr.: for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Plan u.etg. etter tiltak

BIM med Archicad 27 NOR. Filplassering: C:\Users\Brukerfil\OneDrive\Byggraad Bergen AS\Byggesaker i arbeid\2194 - Anne S. Myklestad\Tegninger\Mal9 2025.pln

Eksisterende vindu



Skinstø, 21.03.2025

Til generalforsamlingen,
Skinstø borettslag

VEDRØRENDE TILTAKET 'SETTE INN STØRRE VINDU FOR RØMNINGSVEI I MYRDALSKOGEN 479 (FASADEENDRING)'

Jeg er informert om tiltaket 'Sette inn større vindu for rømningsvei i Myrdalskogen 479 (fasadeendring)', slik det er beskrevet i søknaden og i tegningene utarbeidet av Byggraad Bergen AS, v/ Ivar Solheim, og er gitt anledning til å komme med innsigelser.

Jeg samtykker til at vinduet settes inn.

Vennlig hilsen

Kari Vinsand

~~Olav Blindheim~~,
KARI VINSAND
Myrdalskogen 481, 5117 ULSET

Skinstø, 21.03.2025

Til generalforsamlingen,
Skinstø borettslag

VEDRØRENDE TILTAKET 'SETTE INN STØRRE VINDU FOR RØMNINGSVEI I MYRDALSKOGEN 479 (FASADEENDRING)'

Jeg er informert om tiltaket 'Sette inn større vindu for rømningsvei i Myrdalskogen 479 (fasadeendring)', slik det er beskrevet i søknaden og i tegningene utarbeidet av Byggraad Bergen AS, v/ Ivar Solheim, og er gitt anledning til å komme med innsigelser.

Jeg samtykker til at vinduet settes inn.

Vennlig hilsen

Turid Trebbi,

Myrdalskogen 477, 5117 ULSET

Skinstø, 21.03.2025

Til generalforsamlingen,
Skinstø borettslag

VEDRØRENDE TILTAKET 'SETTE INN STØRRE VINDU FOR RØMNINGSVEI I MYRDALSKOGEN 479 (FASADEENDRING)'

Jeg er informert om tiltaket 'Sette inn større vindu for rømningsvei i Myrdalskogen 479 (fasadeendring)', slik det er beskrevet i søknaden og i tegningene utarbeidet av Byggraad Bergen AS, v/ Ivar Solheim, og er gitt anledning til å komme med innsigelser.

Jeg samtykker til at vinduet settes inn.

Vennlig hilsen

Robert Sture,

Myrdalskogen 475, 5117 ULSET

Robert Sture

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skinstø Borettslag tirsdag 29.04.2025 kl. 12:00 - Digitalt på Min side (vestbo.no).

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler som har avgitt stemme: 28

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Styreleder André Olstad foreslår seg selv som møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble følgende valgt: André Olstad

1.4 Valg av referent

Som referent foreslås styresekretær fra Vestbo: Tea Borgen Moen

Vedtak:
Som referent ble følgende valgt: Tea Borgen Moen (vestbo)

Da valgt referent er utilgjengelig blir protokoll blir ført av Chriss M Vestnes (Vestbo) på vegne av valgt referent.

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: Henning Johnsen

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3.

Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ 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.

Det fremmes forslag om at styrehonoraret settes til kr. 227 800,- til fordeling blant styrets medlemmer. Styrehonoraret består av et samlet honorar + kr. 800,- i møtegodtgjørelse per medlem.

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 227 800,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

André Olstad (ekstern) – er på valg.

Valg av styreleder for Styret for Skinstø Borettslag

- Andre Nordseth Olstad (Gjenvalg) - 26 stemmer

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble følgende valgt: André Olstad (ekstern)

5.2 Valg av styremedlem

Valgkomitén foreslår at

Øistein Prestø (Midtre) på valg og stiller til gjenvalg

Merete Sørensen Herland på valg

Valgkomitén foreslår at Marius Sandvik (Øvre) stiller til valg for 1 år

Valg av styremedlem for Styret for Skinstø Borettslag

- Marius Sandvik - 26 stemmer
- Øistein Prestø (Gjenvalg) - 21 stemmer

Vedtak:
Som styremedlem ble følgende valgt:

Marius Sandvik (Øvre) for 1 år

Øistein Prestø for 2 år

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlemmer velges årlig.

Nina Rebnord (Nedre) – Velges for 1 år

Helene Husum Heggenes (Øvre) – Velges for 1 år

Valg av varamedlem for Styret for Skinstø Borettslag

- Helene Heggenes - 24 stemmer
- Nina Rebnord - 23 stemmer

Vedtak:
Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

Nina Rebnord (Nedre)

Helene Husum Heggenes (Øvre)

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Styreleder:

André Olstad (ekstern) – Valgt for 2 år i 2025

Styremedlemmer:

Øistein Prestø (Midtre) – Valgt for 2 år i 2025

Thomas Didriksen (Midtre) – Valgt for 2 år i 2024

Marius Sandvik (Øvre) – Valgt for 1 år i 2025

Vara:

Nina Rebnord (Nedre) – Valgt for 1 år i 2025

Helene Husum Heggenes (Øvre) – Valgt for 1 år i 2025

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Valgkomité

Kjell Fonn

Henning Johnsen

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:
Som delegert ble Øistein Prestø valgt

Som varadelegert ble Thomas Didriksen valgt

7. Saker

7.1 Søknad om endringer i forhold til opprinnelig boligmasse i Myrdalskogen 479

Det søkes om godkjenning av utførte endringer i husets underetasje, slik det fremkommer av tegninger utarbeidet av Byggraad Bergen AS v/ Ivar Solheim.

Se vedlagt (1) Opprinnelig plantegning underetasje, (2) Plantegning underetasje etter tiltak, utarbeidet av Byggraad Bergen AS, v/ Ivar Solheim, og (3) Plantegning underetasje med endringer markert med farge.

Endringene dreier seg om

1. 1. Etablering av toalett/WC i opprinnelig bod. Se gult i tegningen.
   2. Innsetting av bærende drager som erstatning for vegg mellom stue og bod, markert med grønt i tegningen.
   3. Stenging mellom bod og disp. rom, ved vegg markert med rødt i tegningen. Dette gir mulighet for et ekstra soverom i boligen.

Endringene anses som nødvendige fordi de vil gjøre boligen langt mer praktisk for en familie på to voksne og tre barn. Endringene medfører et toalett nummer to i boligen, og muligheter for et soverom nummer fire. (Innsettelse av større vindu for godkjent rømningsvei søkes om i egen søknad).

Eksisterende brannskille blir ikke berørt. Tiltaket vil ikke medføre ytterligere fare for spredning av brann.

På toalett er installert vannvakt med trådløse sensorer for ekstra sikring.

Ivar Solheim/Byggraad Bergen AS er ansvarlig søker hos byggmyndighetene/Bergen kommune. Ansvarlig utfører er Bergen Bad AS.

At tiltaket er utført uten søknad i forkant kan vi ikke annet enn beklage sterkt.

Det foreslås at tiltaket beskrevet over godkjennes.

Endringene har stor betydning for familien for fem, og er en forutsetning for at vi kan bli boende.

Vennlig hilsen

Anne S. Myklestad og Sondre S. Haugen

Styret bemerker at søknad om godkjenning krever 2/3 flertall.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 28
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 27

Vedtak:
Tiltaket godkjennes.

Forutsetning for godkjenningen er at andelseier sørger for at tiltakene er gjort i samsvar med de krav som stilles til byggtekniske krav og ivaretar byggets bæreevne. Det forutsettes også at andelseier tar ansvar for alle fremtidige følgeskader som er et resultat av endring i konstruksjoner og etablering av WC i bod. Det må også fremlegges dokumentasjon på at arbeidet er utført forskriftsmessig, og at søknadspliktige arbeid er godkjent av kommunen.

7.2 Søknad om å sette inn større vindu for rømingsvei i Myrdalskogen 479 (fasadeendring)

Det søkes om å sette inn større vindu i lysgrav i husets fasade. Se vedlagte arkitekttegninger utarbeidet av Byggraad Bergen AS, v/ Ivar Solheim.

Eksisterende vindu (se foto) er ikke godkjent rømningsvei. Det søkes om å erstatte eksisterende vindu med et større vindu, for at det disponible rommet i underetasjen skal kunne benyttes som soverom.

Det nye vinduets størrelse (80x90 cm) vil være i henhold til krav for rømningsvei.

Vinduet er ikke orientert mot noen av de nærmeste nabohusene. Avstanden mellom vinduet og motstående bebyggelse er over 8 meter.

Tiltaket vil ikke medføre ytterligere fare for spredning av brann.

Naboene er informert om tiltaket og er gitt mulighet til å komme med innsigelser. De har gitt samtykke til at tiltaket gjennomføres (se vedlagte brev).

Ivar Solheim v/Byggraad Bergen AS, er ansvarlig søker hos byggmyndighetene/Bergen kommune.

Vedlegg til søknaden: 1. Opprinnelig tegning fasade. 2. Tegning fasade etter tiltak (nytt vindu). 3. Opprinnelig plantegning underetasje. 4. Plantegning underetasje etter tiltak (nytt vindu i soverom). 5. Foto eksisterende vindu sett innenfra. 6. Brev fra naboer.

Det foreslås at tiltaket som beskrevet over godkjennes.

Dette vil ha stor betydning for familien på to voksne og tre barn, som sårt trenger et soverom til i boligen.

Vennlig hilsen

Anne S. Myklestad og Sondre S. Haugen

Styret bemerker at endringen krever 2/3 flertall.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 28
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 27

Vedtak:

Tiltaket godkjennes.

Forutsetning for godkjenningen er at innsetting av vindu utføres fagmessig, i henhold til gjeldende forskrifter og etter godkjenning fra Bergen kommune . Merkostnader knyttet til vedlikehold og utskiftning av vinduet belastes andelen.

Protokoll for Skinstø Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Andre Nordseth Olstad (sign.)	05.05.2025
Sekretær	Chriss Morten Vestnes (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Henning Johnsen (sign.)	05.05.2025

HUSORDENSREGLER



SKINSTØ BORETTSLAG

§1 Alminnelig regel

Boligen og fellesarealene skal brukes på en måte som ikke er til sjenanse for naboer eller øvrige beboere.

Husstanden er ansvarlig for skade eller ulempe som skyldes uaktsomhet fra egen bolig eller gjester.

§2 Ro og orden

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og 07:00 alle dager.

Musikkøvelser, banking, boring og annet støyende arbeid er kun tillatt på hverdager kl. 08:00–20:00 og 08:00-18:00 på lørdager.

Unngå støy som kan være til ulempe for naboer også utenom disse tidene.

§3 Fellesarealer

Felles grøntarealer klippes og vinterbrøytes av innleid selskap.

Beboere oppfordres likevel til å bidra med enkelt vedlikehold og dugnadsinnsats når behov oppstår.

Fellesarealer ute skal holdes ryddige og fri for private gjenstander.

Boddør skal holdes låst og utendørs bodlamper skal være tent i perioden 15/9 – 1/4, da dette inngår i borettslagets grunnbelysning.

§4 Boss og avfall

Borettslaget har bossug for restavfall og containere for papir og plast.

Bossuget er sensitivt og må ikke belastes med store gjenstander som kan blokkere systemet. Det er kun husholdningsanfall som skal kastet og ikke større søppelsekker.

Avfall skal sorteres etter BIR sine gjeldende anvisninger.

Matavfall skal sorteres i egen beholder når dette blir pålagt av BIR.

Farlig avfall, elektronikk og større gjenstander skal leveres til godkjent mottak og må ikke hensettes på borettslagets område.

§5 Boligen og vedlikehold

Boligen skal holdes i forsvarlig stand og vedlikeholdes i henhold til vedlikeholdsansvarsfordelingen i borettslagets vedtekter.

Ventilasjonsfilter skal skiftes i henhold til borettslagets til enhver tids gjeldene intervall.

Utendørs maling utføres etter borettslagets malingsplan. I år uten hovedmaling skal det utføres flikkmaling ved behov. Ved hovedmaling blir det satt opp stillas innleid av borettslaget, der dette er nødvendig. Andelseier er ansvarlig for at maling blir gjennomført. Dersom maling uteblir vil styret sørge for utførelsel, og kostnaden faktureres den enkelte, da dette inngår i vedlikeholdsplikten.

Alle boliger skal være utstyrt med minst to fungerende røykvarslere og godkjent slukkeutstyr. Dersom det forekommer feil eller mangler på slikt utstyr skal styret varsles.

§6 Hager, terrasser og egne uteplasser

Hager, terrasser og uteplasser skal holdes ryddige og i normalt stelt stand.

Grill/uteovn er tillatt når det brukes forsvarlig og det tas hensyn til naboer.

Oppføring eller endring av utebod, terrasse, pergola, levegger, gjerder eller tilsvarende tiltak, krever skriftlig søknad til styret før arbeidet igangsettes.

- Søknaden skal inneholde signert nabovarsel fra nærmeste naboer og eventuelt øvrige berørte andelseiere.

- Dersom tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven eller andre offentlige regler, er det en forutsetning at dette blir søkt om, godkjent og dokumentert før arbeidet igangsettes.

Montering av varmepumpe er tillatt etter godkjenning fra styret, når følgende krav er oppfylt og relevant dokumentasjon er oversendt styret. Samtykke må innhentes fra begge tilstøtende naboer. Varmepumpen skal ikke monteres direkte på bygningsmassen, men være frittstående og plassert på et støpt fundament. Eventuelle feil eller problemer som forårsaker ulyder, er andelseiers ansvar å utbedre. Ved utskifting av tidligere montert utedel, som er festet på vegg eller annen bygningsmasse, skal retningslinjene over følges.

§8 Dyrehold

Normalt dyrehold tillates etter skriftlig søknad til styret. Søknad skal være godkjent før dyr anskaffes.

Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre naboer.

Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

§7 Bil og parkering

Hver andel disponerer én fast biloppstillingsplass eller garasje, og denne skal primært benyttes.

Dersom husstanden har flere kjøretøy, kan gjesteparkering eller offentlig gateparkering benyttes for de øvrige.

Gjesteparkering skal ellers være tilgjengelig for besøkende og kan ikke brukes til langtidsparkering av kjøretøy eller redskap som ikke tilhører borettslaget.

Parkering av motorkjøretøy på gangveier eller øvrige fellesarealer er ikke tillatt.

Lading av kjøretøy skal kun skje på godkjent ladepunkt i garasje eller på biloppstillingsplass. Vanlige stikkontakter skal ikke benyttes.

Ladepunkt bestilles og bekostes av den enkelte etter gjeldende rutiner.

§9 Bruk av uteområder

Leke- og grøntarealer er til felles glede og skal behandles med omtanke.

Ballspill, sykling og annen lek skal skje med hensyn til naboer og bygninger.

Hageavfall skal leveres på anvist plass eller deponi.

Hageavfall må ikke dumpes i skogen eller på områder rundt boligene.

Skader eller feil på fellesområder skal meldes til styret snarest.

§10 Skadedyr

Det skal meldes fra til styret dersom det oppdages skadedyr i bolig eller på fellesareal.

Den enkelte bolig og uteområde skal holdes fri for forhold som kan tiltrekke skadedyr.

Utendørs mating av fugler og andre dyr er ikke tillatt, da dette tiltrekker seg skadedyr.

§11 Snørydding

Beboer har ansvar for å rydde snø og strø ved egen inngang, privat sti eller trapp frem til felles gangvei. Strøsand kjøpes inn av borettslaget.

Borettslaget besørger brøyting og strøing av fellesveier og felles parkeringsplasser.

Vedtatt av Styret i Skinstø borettslag 23.09.2025.

Vedtekter

for Skinstø borettslag org nr 953 206 676

tilknyttet Vestlandske boligbyggelag.

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29.11.2004, endret 26.4.2017, 5.5.2021 og sist endret 02.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Skinstø borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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) Nekter 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.

(6) Garasjeplass skal som hovedregel følge andelen ved salg av bolig.

Garasjeplass kan ikke leies ut til andre enn øvrige andelseiere i laget. Det kan kun eies 1 garasjeplass per andel.

Garasjeplass kan imidlertid omsettes internt mellom andelseierne i laget, dersom andelseiere seg imellom inngår skriftlig avtale om salg av garasje.

Andelseier som disponerer garasjeplass, har ikke rett på reservert parkeringsplass utendørs, men må parkere bil nr. 2 på gjesteparkering.

Styret i borettslaget skal godkjenne både overdragelse av bolig og garasje.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 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.

(6) Det er ikke tillatt å ha eller anskaffe dyr uten at styret i borettslaget har gitt sitt samtykke, og at gjeldende erklæring er undertegnet av andelseier.

Kommentert [TAM1]: Skjema for hund /katt legges ved

4-2 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseiere er ansvarlig for utskifting av filter på ventilasjonsanlegg etter anbefalt intervall fra fabrikat.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med

tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren er ansvarlig for utvendig maling av hus med tilhørende bod. Borettslaget holder maling. Alle hus og boder i en rekke skal være like.

(4) Andelseier som ønsker å gjøre endringer i forhold til opprinnelig boligmasse skal søke styret i borettslaget om tillatelse til dette. Det vises i denne forbindelse også til vedtektenes § 8-3 nr:2 som omhandler tiltak som krever 2/3 flertall på generalforsamlingen. Det vil ikke bli gitt tillatelse til dette uten at gjeldende de til enhver tid gjeldende retningslinjer er signert av andelseier.
Evt. søknader til bygningsmyndighetene eller andre offentlige myndigheter må andelseier selv sørge for.

(5) 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.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd.

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

(9) 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.

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

5-2 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. Ventilasjonsaggregat med kanaler inngår i punkt (1) om borettslagets vedlikeholdsplikt.

(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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen unntatt låskasse, låssylinder, håndtak og deler som naturlig hører til disse punktene. 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.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 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.

6-3 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.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 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.

7-2 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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 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.

8-2 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.

8-3 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.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og 1 styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 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.

9-3 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 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell 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

9-5 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.

9-6 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.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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.

10-2 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.

10-3 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.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 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
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 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.

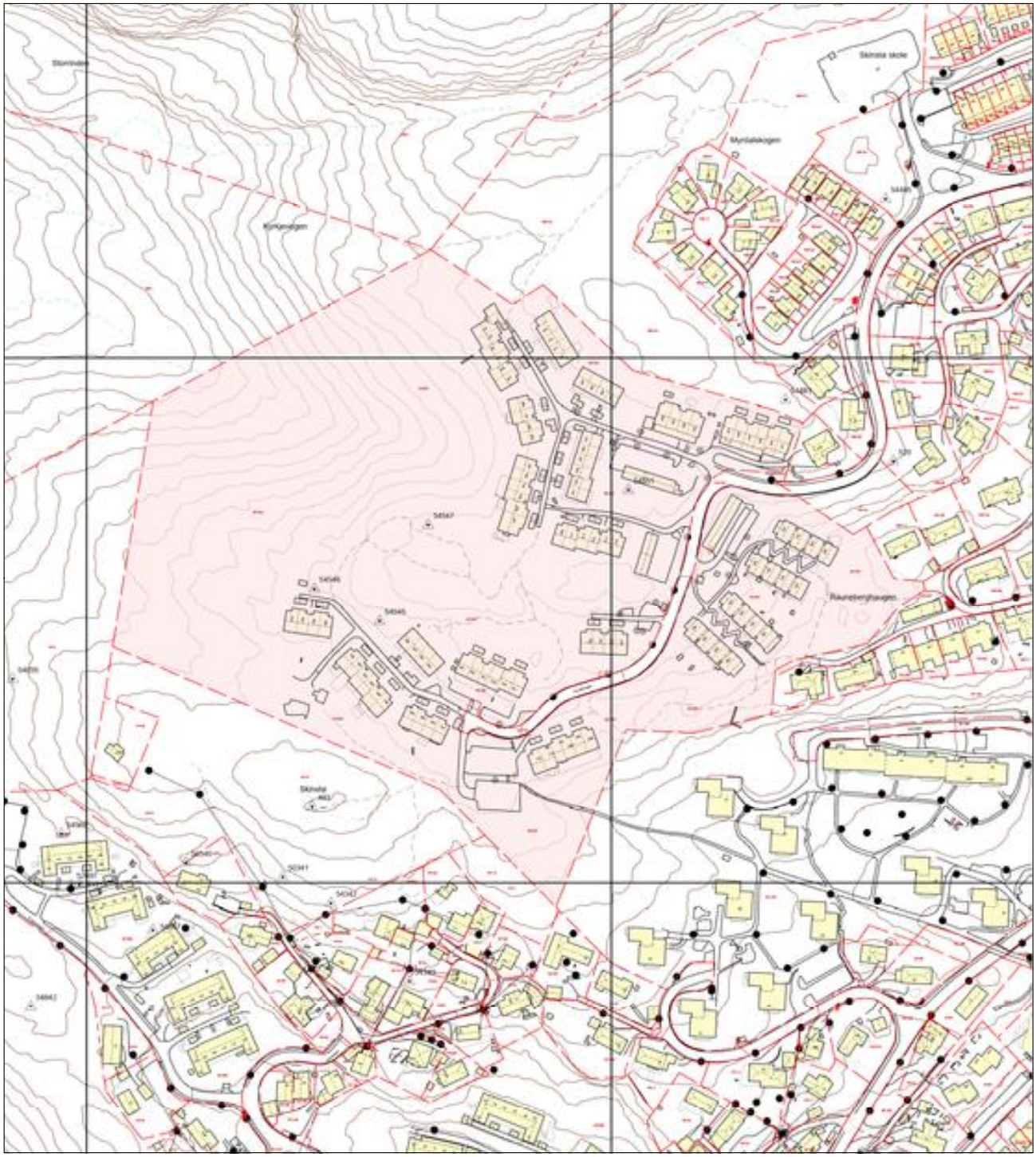
Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 26.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 187/201/0/0
Adresse: Myrdalskogen 501, 5117 ULSET m.fl.

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



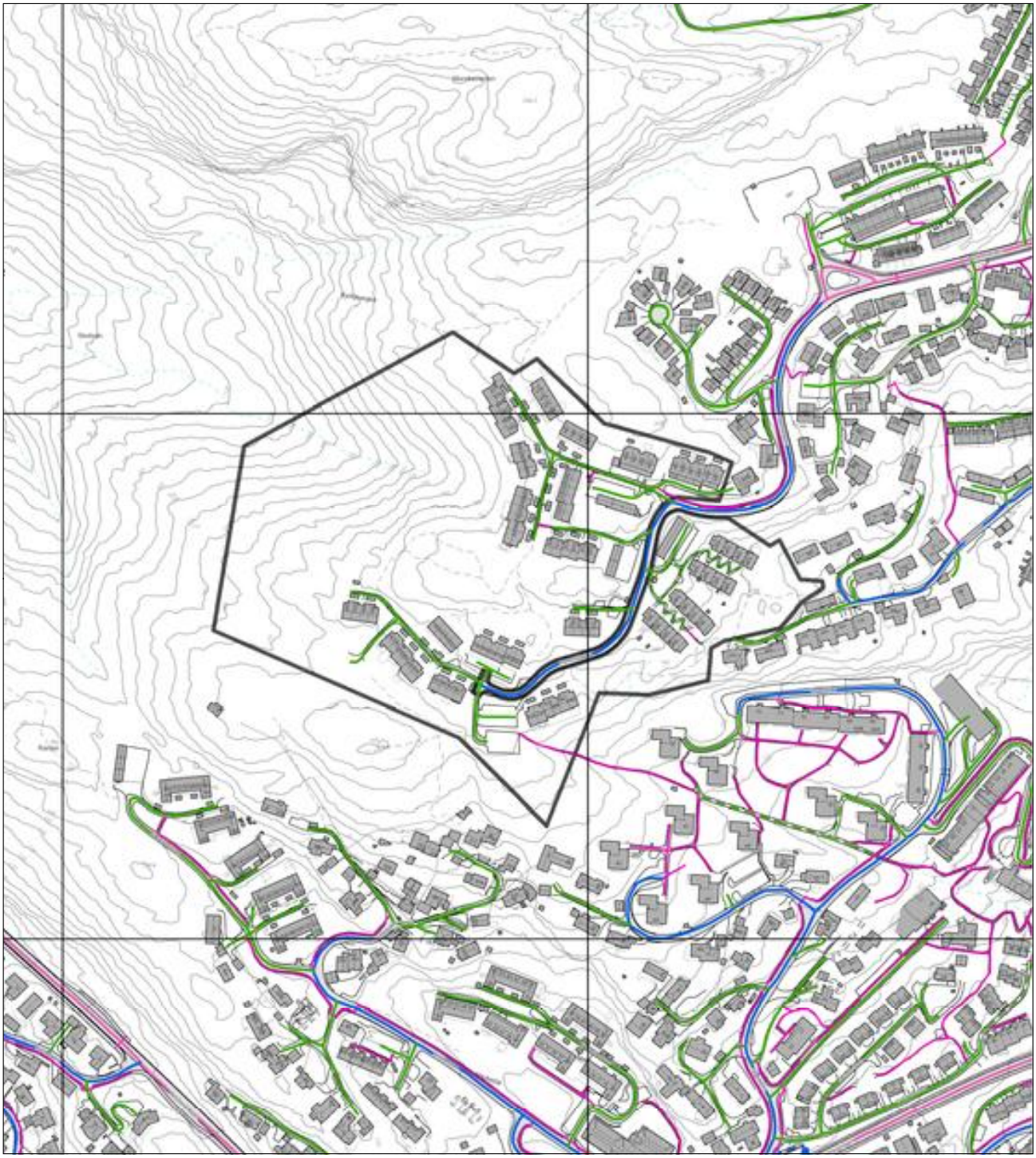
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:4000
Dato: 26.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 187/201/0/0
Adresse: Myrdalskogen 501, 5117 ULSET

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 187/201/0/0
Utlistet 27. november 2025

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 Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261632004	Grunneiendom	0	Ja	91 931,8 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
4340000	30	ÅSANE. GNR 187 DEL AV BNR 2, 5 OG 10, HAUKEDAL, OG GNR 185 BNR 1 OG 3, MORVIK, FELT A	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.09.1978		59,1 %
4350000	30	ÅSANE. HAUKEDAL - MORVIK FELT B	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.1979		4,7 %
4340101	31	ÅSANE. HAUKEDAL - MORVIK FELT A, SNUPLASS BUSS	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.11.1981		1,2 %
51340000	30	ÅSANE. GNR 187 BNR 2, 5, 10 MFL., HAUKEDAL, GNR 188 DEL AV BNR 1 OG 3, MYRDAL (SPONDALSLEITET)	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.02.1971		0,2 %
3605200	32	ÅSANE. MYRDAL FELT G 11	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.10.1975		< 0,1 % (174,2 m²)
3600000	30	ÅSANE. MYRDAL, HALLSKARET - NIPA - RIVESKAFTET	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.1972		< 0,1 % (174,2 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
4340101	110 - Boliger	0,5 %
4340101	730 - Felles parkeringsplass	0,2 %
4340101	710 - Felles avkjørsel	0,2 %
4340101	700 - Fellesområder	0,2 %
4340101	720 - Felles gangareal	< 0,1 % (25,3 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4340304	31	ÅSANE. GNR 187 BNR 201, HAUKEDAL - MORVIK FELT A, FRA FELLESAREAL TIL PARKERINGSPLASSER	190840118	07.11.1988
51340003	31	ÅSANE. GNR 187 BNR 150, HAUKEDAL, UTVIDELSE AV PARKERINGSPLASS/SNUPLASS	190711352	22.01.1988
3600002	31	ÅSANE. DEL AV GNR 187, HAUKEDAL - MORVIK FELT G-11		23.12.1981

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	59,0 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	34,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	7,0 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	0,1 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_1	Byfjellsgrense - nord	37,9 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	1,2 %

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
4340200	30	ÅSANE. GNR 188, HAUKEDAL - MORVIK FELT A	3	190001351
4345100	32	ÅSANE. SKINSTØ VEST, FELT A-6	3	190001351
4355000	31	ÅSANE. HAUKEDAL - MORVIK FELT B, BEBYGGELSESPLAN	3	-
4340201	31	ÅSANE. GNR 185, HAUKEDAL - MORVIK FELT A-3, ENDRING FRA REKKEHUS TIL 8 ENEBOLIGER	3	190000929
4340301	31	ÅSANE. GNR 188, HAUKEDAL - MORVIK FELT A-4, MOELVEN VEST	3	190001795
62950000	35	ÅSANE. GNR 185 BNR 647, STORBOTN	2	202220503

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
187/297	3418332-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	21.12.2022	202225010
188/166	139673891-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	06.05.2025	202512658
188/172	139673980-1	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	14.07.2025	202514468
188/228	139674553-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	17.06.2021	202115644

Skrevet ut 27. november 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

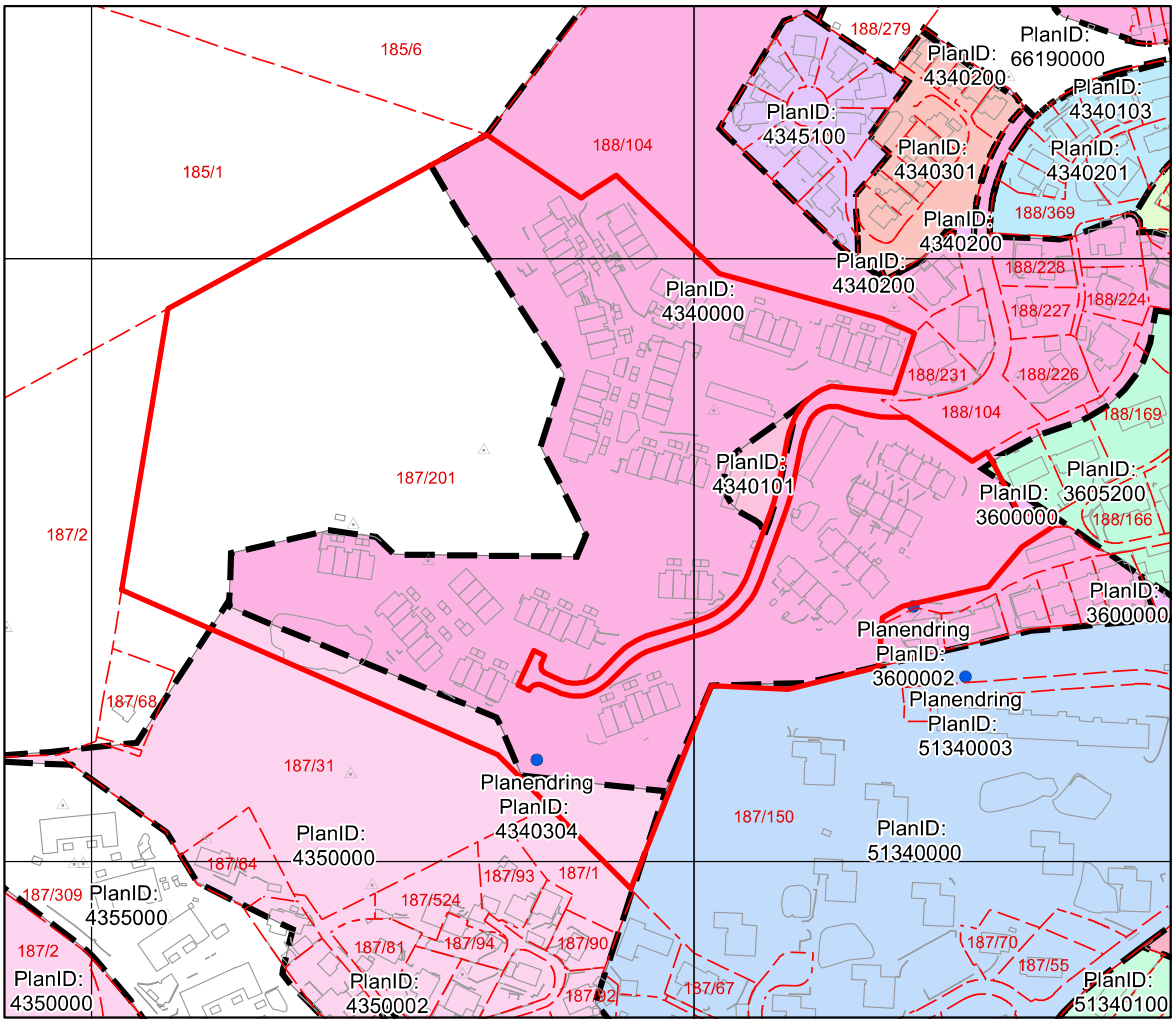
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 187/201/0/0
Dato: 27.11.2025 Adresse: Myrdalskogen 501 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
3600000, 3605200, 4340000, 4340101, 4350000, 51340000

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

Eiendomsmarkering



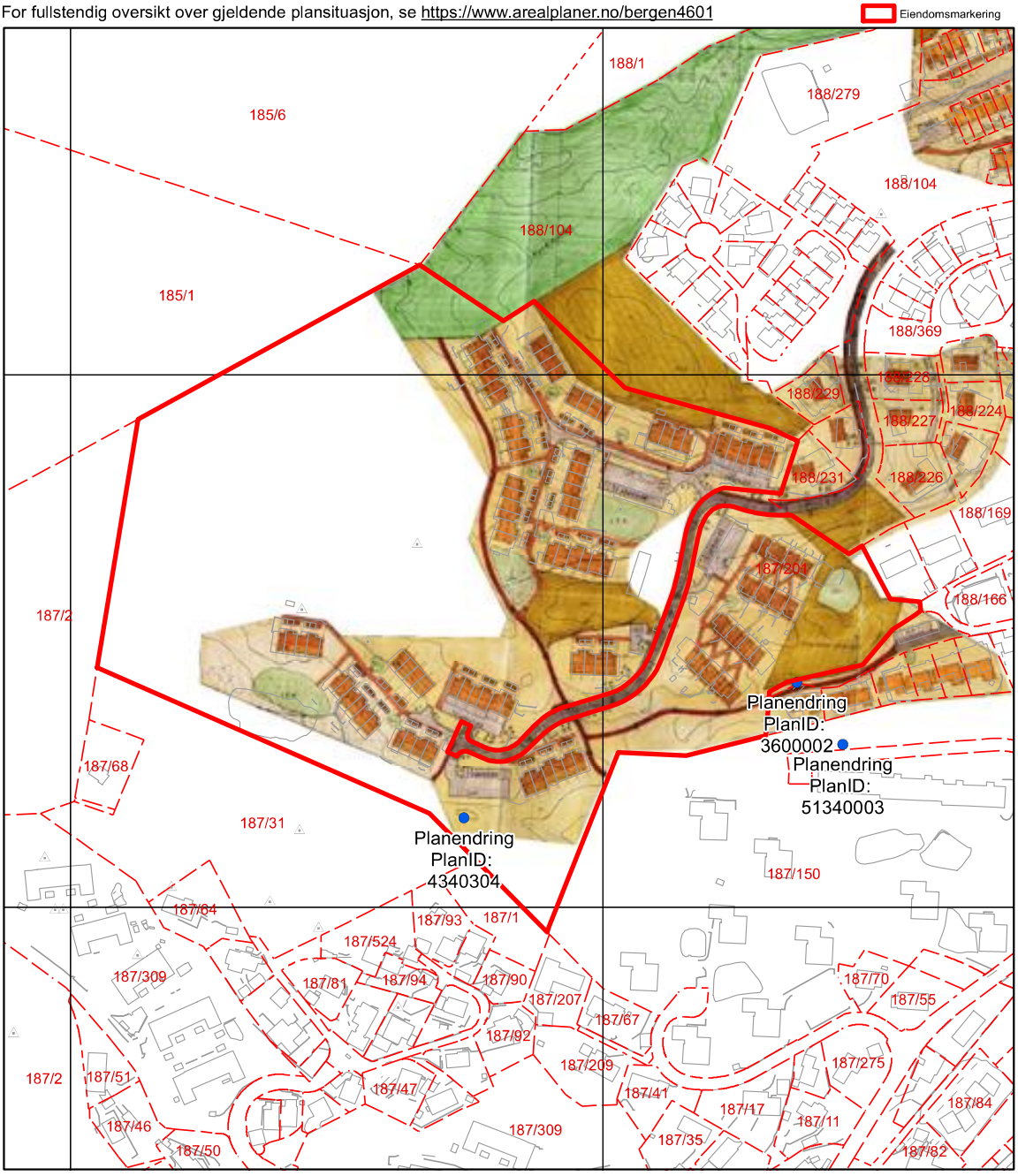
BERGEN KOMMUNE

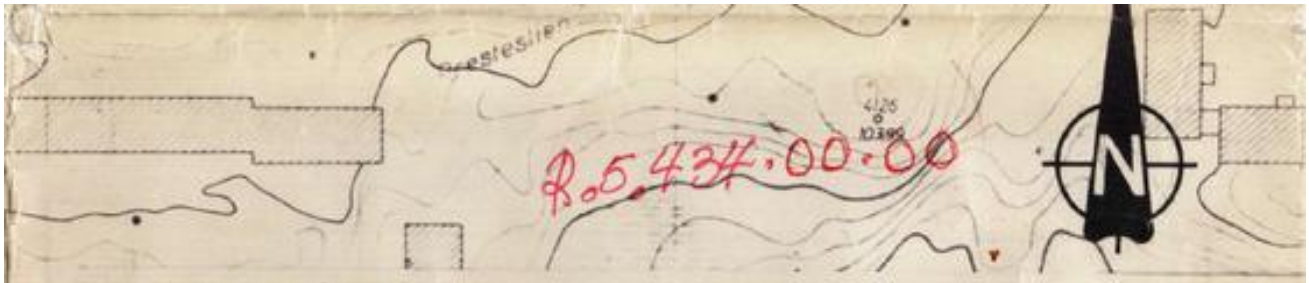
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 4340000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 187/201/0/0
Dato: 27.11.2025 Adresse: Myrdalskogen 501 m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601





BYGGEOMRÅDER
- forretning
- bolig
- off. bygn.

TRAFIKKOMRÅDER
- kjörevei, off.
- gangvei, off.

SPESIALOMRÅDE
- friluftsområde

ANDRE BESTEMMELSER
- småhus, rekkehus
- kjörevei, felles
- gangvei, felles
- lekeplass
- eks. bebyggelse som beholdes
- fellesareal
- garasje / parkering

FRIOMRÅDER
- park, lek
- turvei

STREKSYMBOLER
- Planens begrensning
- Tomtegrense

0 10 20 30 40 50 m.

Fyl. vedtatt av Rogaland Plan- og utbyggingsavdeling 7 JUL

Planlagt i samarbeid med Johannessen & Joys A/S ved ark. A. Tönjum
og med Vestlandske boligbyggelag ved ark. Svenningson

R·5.434·00·00

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN REGISTRERT 28 SEP 1978 Arkiv 5044 Saksb. Hallvardsen

Haukedal Morvik Felt A

ÅSANE Skinstø - Riveskaftet
Deler av gnr. 87 og 88.
Forslag til reguleringsplan.

Mål:	1:1000
Arkiv nr.	R5.434.00
Tegn. nr.	01
Rev.	
Plan	N.M.H.
Tegn.	RS
Dato	7-7-77

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 16. desember 1977

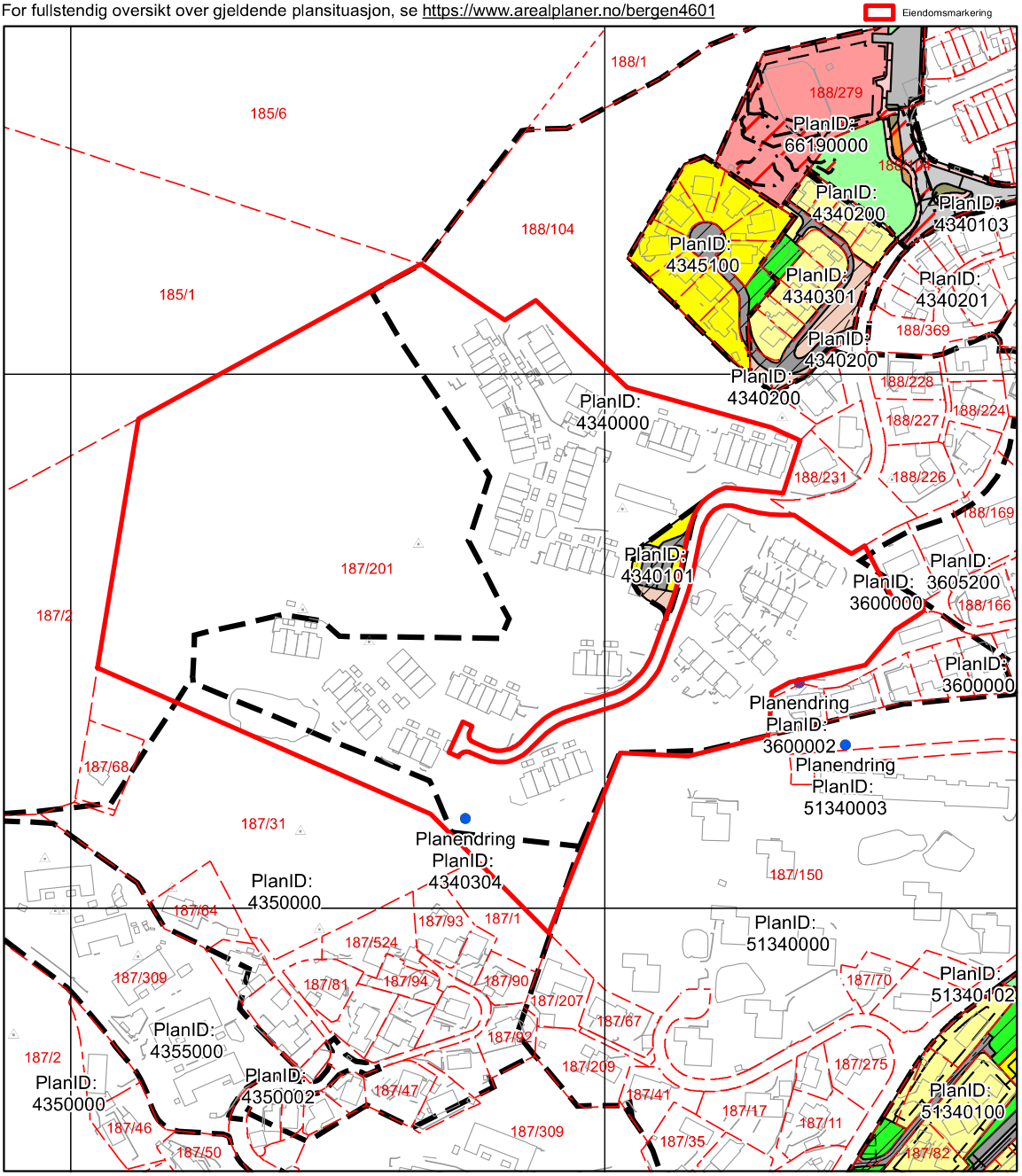
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

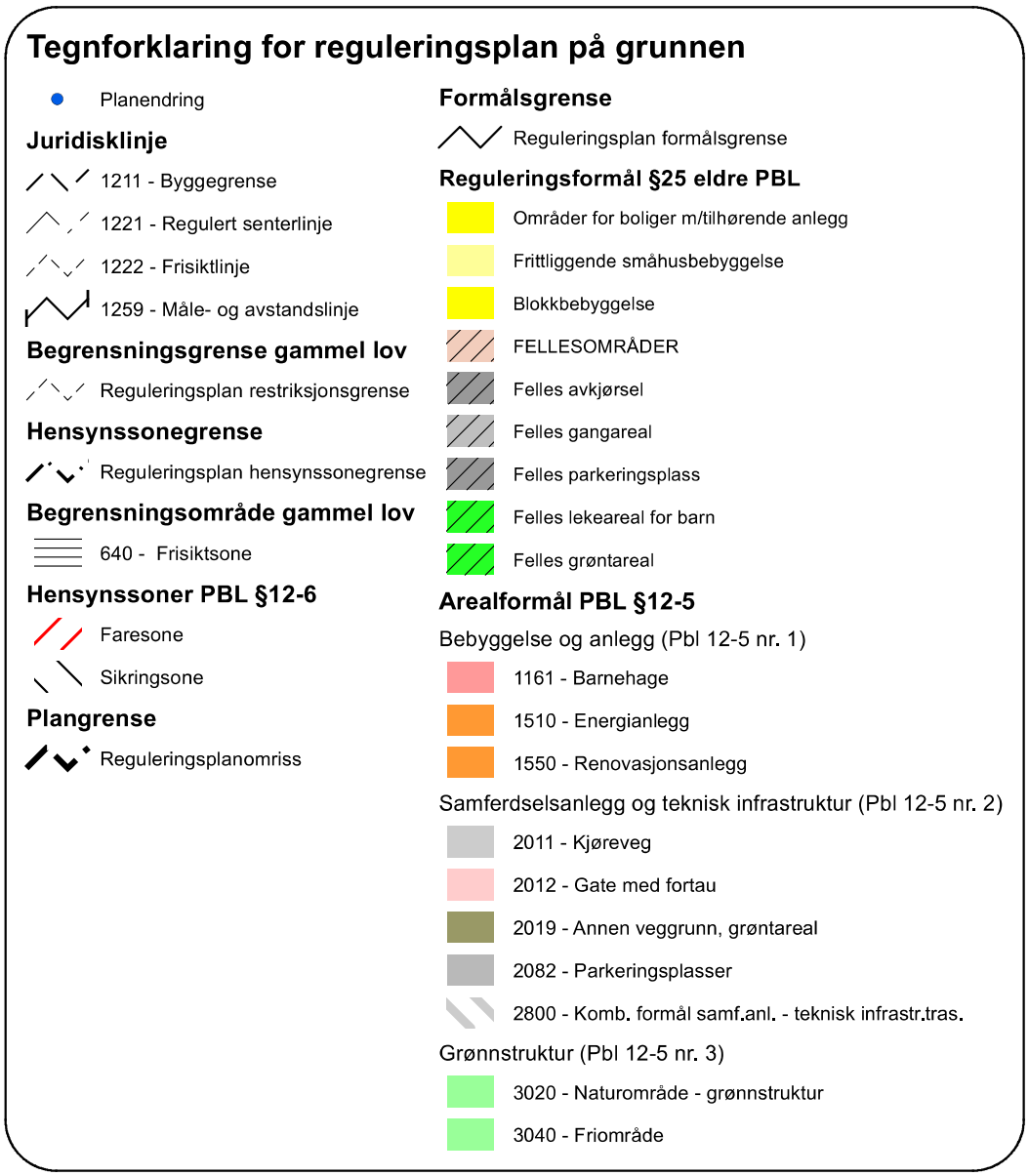
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 187/201/0/0
Dato: 27.11.2025 Adresse: Myrdalskogen 501 m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen



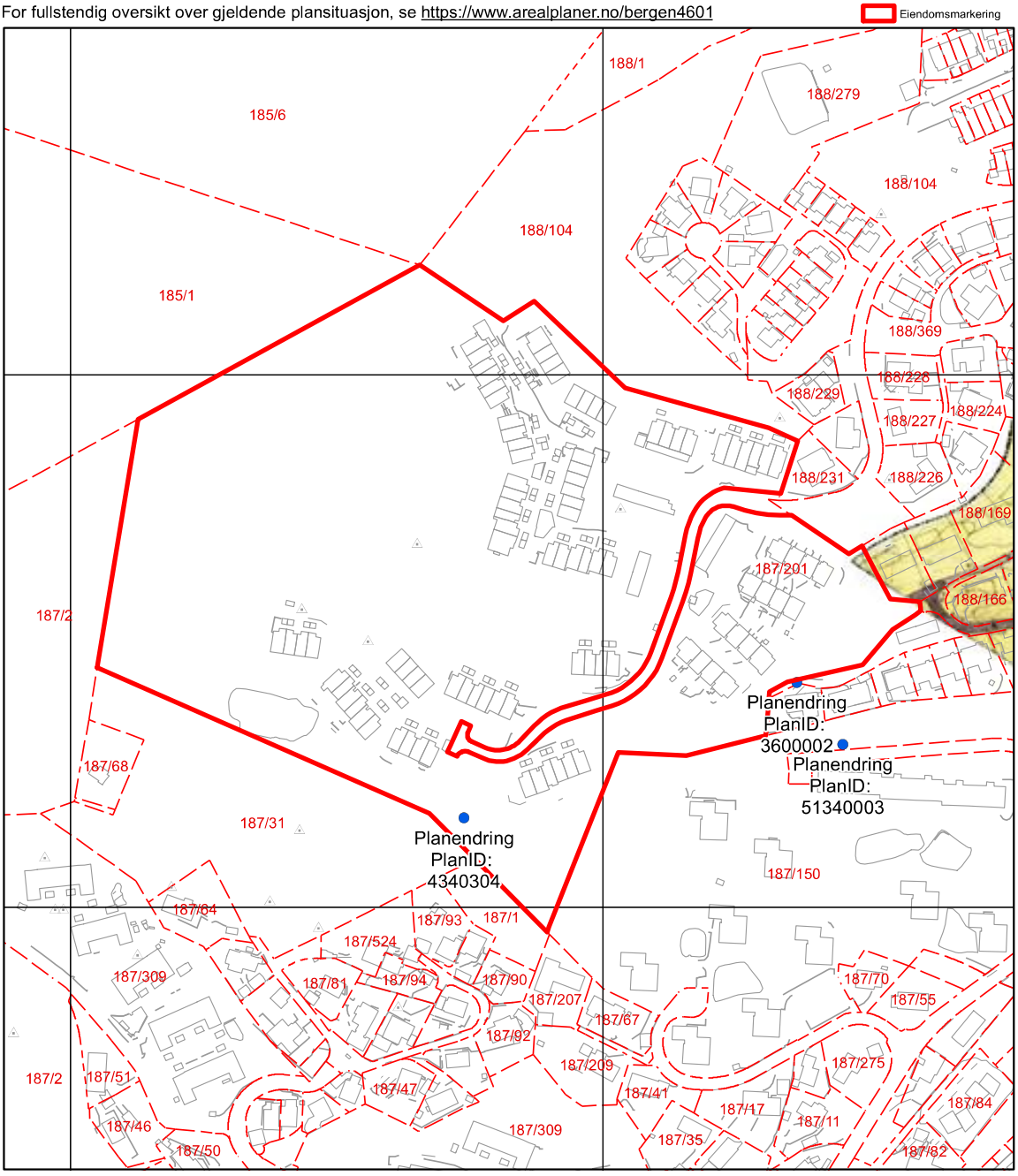
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3605200
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 187/201/0/0
Dato: 27.11.2025 Adresse: Myrdalskogen 501 m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



R·5.360.52.00

BEBYGGELSESPLAN OVER DEL AV GR.NR. 88 BR.NR.1 MYRDAL ÅSANE

BYGGEFELT G11 - MÅLESTOKK 1:1000

BERGEN JULI 1974 - A. TØNJUM ARK.MNAL REV. 18.6.75

ÅSANE. Gnr. 88 del av bnr. 1 og 3. Myrdal.
Området Hallskaret - Nipa - Riveskaftet.
Forslag til bebyggelsesplan for felt G 11.

Plan. AMH
Tegn.
Dato 1-10-75

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål: M = 1:1000
Arkiv nr. | Tegn. nr. | Rev.

- Planens begrensning
- Byggeområde for bolig
- Trafikkområde, off vei
- Andre bestemmelser :
  - felles vei
  - fellesområde
  - turvei

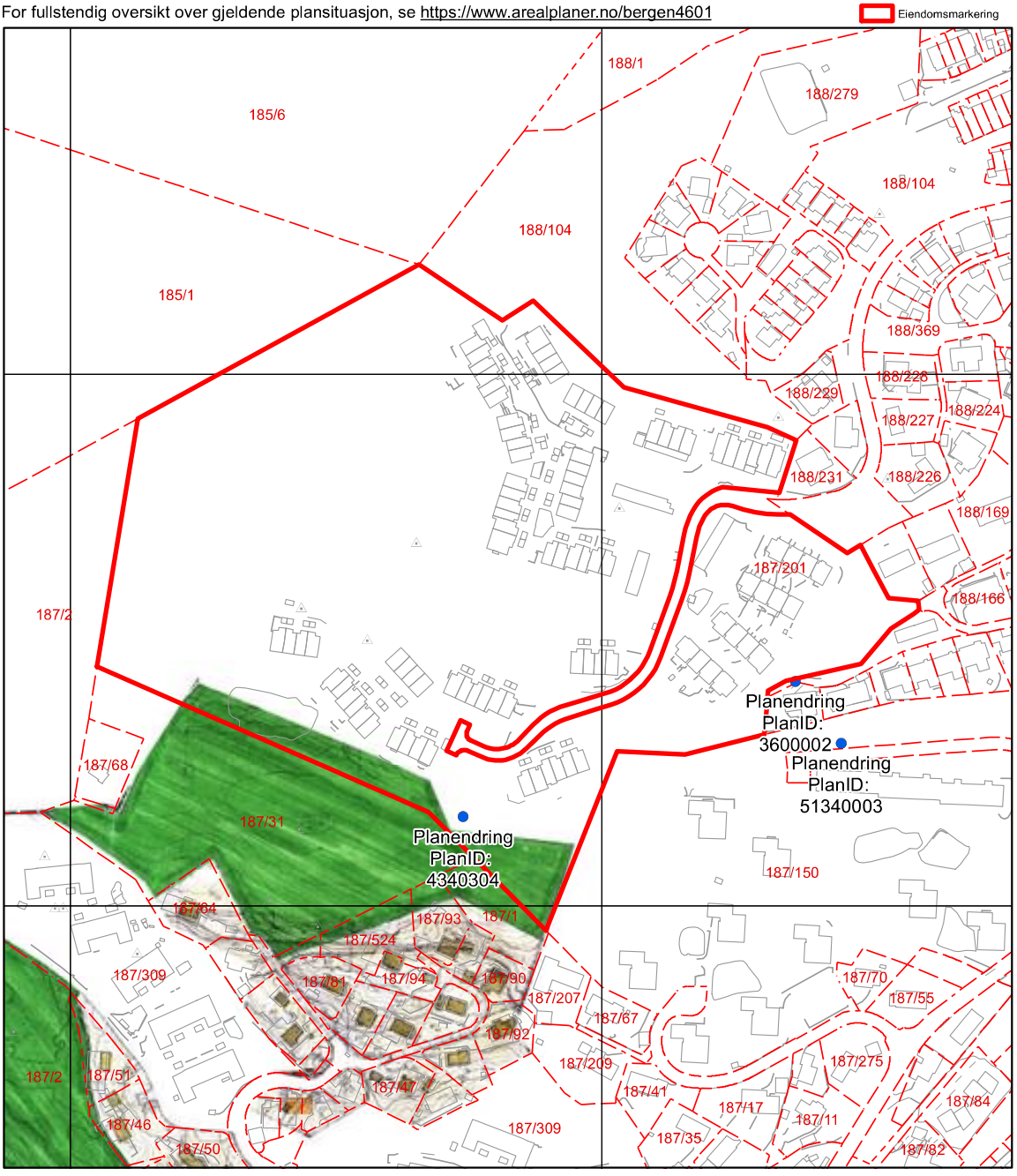
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 4350000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 187/201/0/0
Dato: 27.11.2025 Adresse: Myrdalskogen 501 m.fl.

N

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



TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER
- bolig
- industri
- erverv
- almennyttig formål

TRAFIKKOMRÅDER
- kjörevei, off.
- fortau gangvei, off.

FRIOMRÅDER.
- park / turvei

SPESIALOMRÅDE
- friluftsområder

ANDRE BESTEMMELSER
- rekkehus, småhus
- eksist bygn. som inngår i planen
- omriss av eksist bygn. som bortregules
- lekeplass
- parsell
- kjörevei, felles
- fortau , felles
- parkering , felles

Planens begr. linje
Byggegrense
Eiendomsgrense
Tomtegrense
Frisiktlinje

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
12 OKT. 1979
Arkiv nr: 504.3
Saksb.

N

0 10 20 30 40 50 m

R.5.435

Planlagt i samarbeid med Aall Lokeland Ragde a/s

R-5.435.00-00

ÅSANE HAUKEDAL MORVIK felt B
Forslag til reguleringsplan

BERGEN KOMMUNE BYUTVIKLINGSSEKSJONEN Reguleringsavdelingen	Mål: 1:1000		Dato: 14-3-78
	Arkiv nr.: 5.435	Tegn. nr.: 01	Rev.

Planl. NMH
Tegn. RS

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 23. juni 1978 og 13. oktober 1978.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

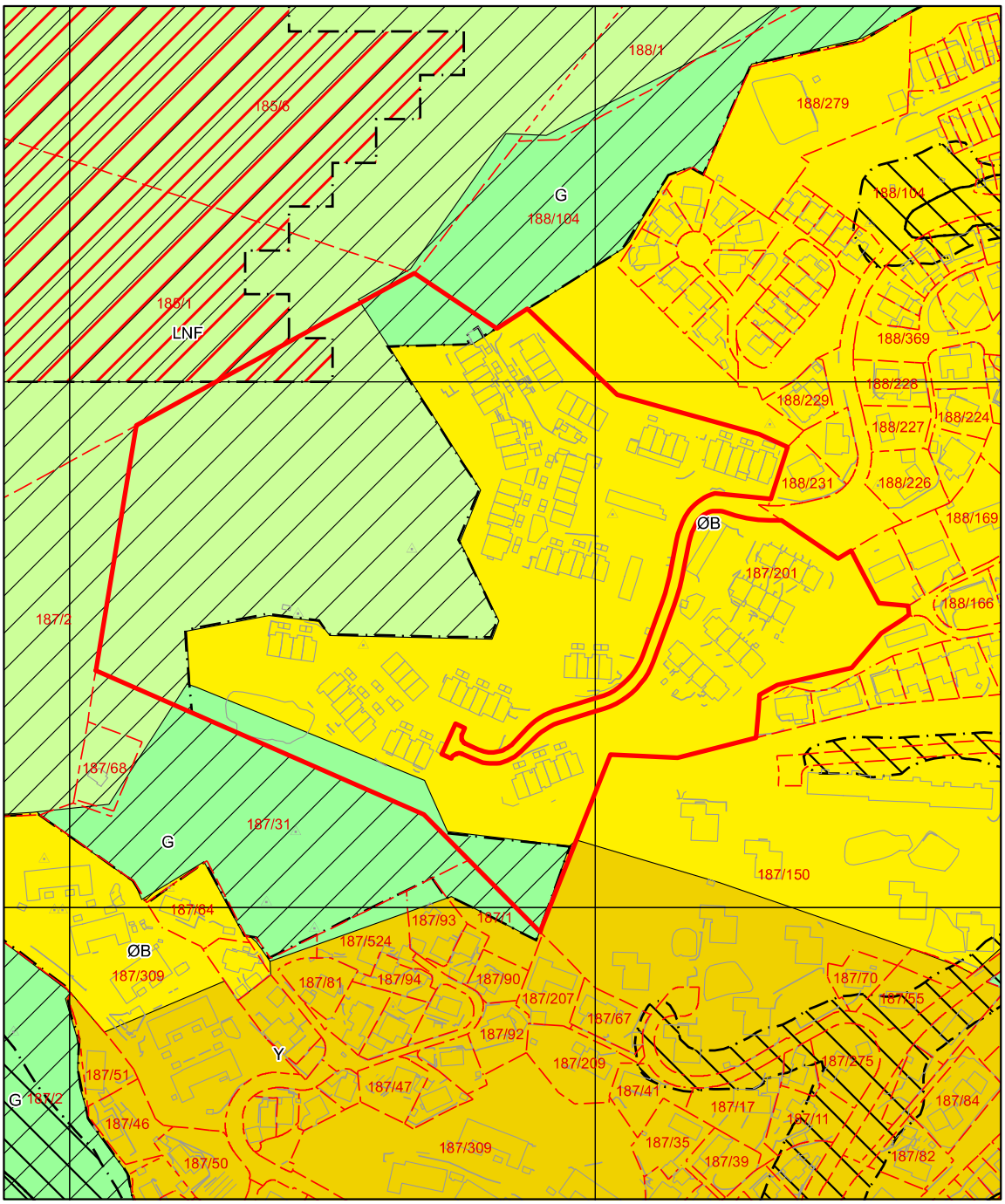
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 27.11.2025

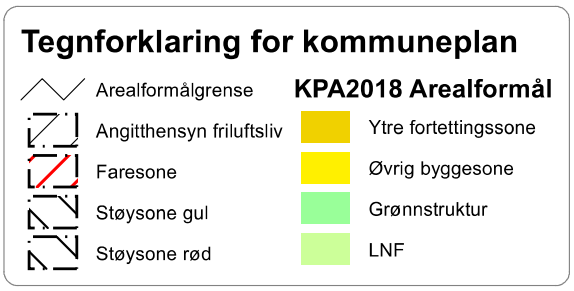
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 187/201/0/0
Adresse: Myrdalskogen 501 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



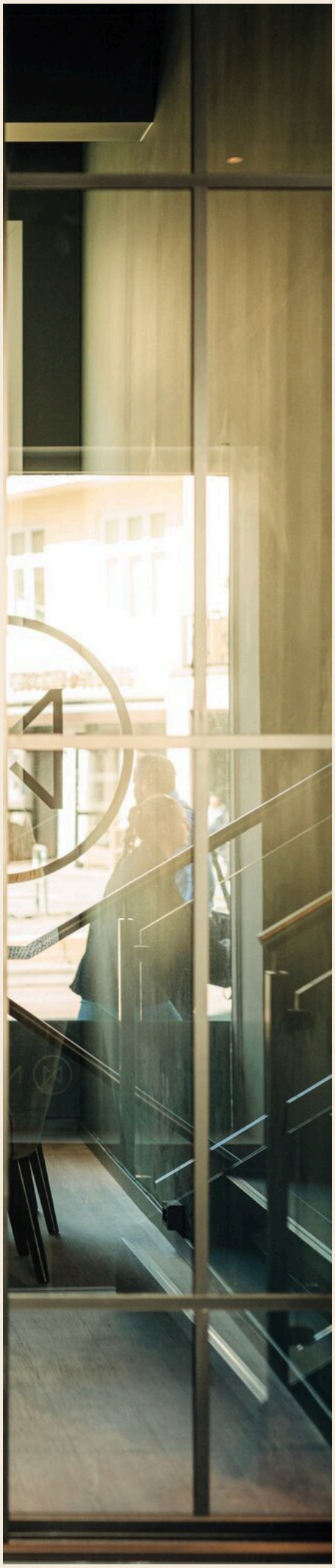

Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn friluftsliv
Faresone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Ytre fortettingssone
Øvrig byggesone
Grønnstruktur
LNF

Velkommen til

Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering

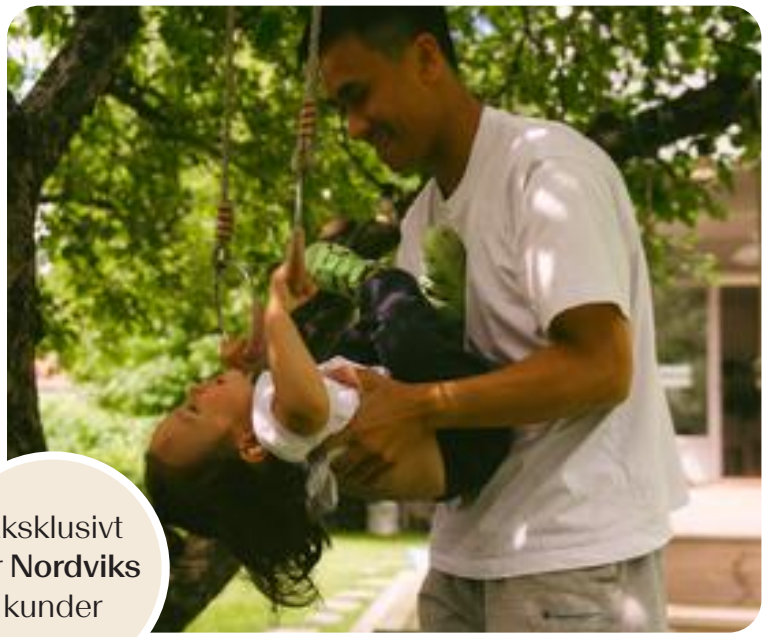


Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0287/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Myrdalskogen 501 5117 ULSET
Matrikkel: Gnr 187, bnr 201 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Nirujan K Nathan

Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Bergen
n.nathan@nordvikbolig.no
977 12 544