

MYRDALSKOGEN 334



INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	34
Plantegning	47
Tekniske dokumenter	49

VELKOMMEN TIL

Myrdalskogen 334

Attraktivt og innholdsrikt rekkehus med høy og solrik beliggenhet i populære Skinsstø borettslag i Myrdalskogen. Boligen ligger rolig til i en blindvei, skjermet fra trafikk og støy, med kun få bilfrie meter fra parkering til inngang.

Rekkehuset går over 2,5 plan og har en funksjonell planløsning med hele fire soverom og flere trivelige uteplasser - ideelt for barnefamilier. Området byr på et trygt og godt bomiljø med mange barnefamilier, lekeplass og ballbane like ved, samt flotte turmuligheter med Geitanuken innen kort avstand.

Dagligvarebutikker finnes det flere av i nærområdet, og Åsane senter ligger kun en kort kjøretur unna. Gode kollektivmuligheter med bussholdeplass på Skinstø, og gangavstand til Blokkhaugen barnehage og Blokkhaugen ungdomsskole (ca. 15-20 min). Barneskole er Haukedalen skole.

Boligen ble betydelig oppgradert i 2018 med blant annet nye vinduer og ytterdører, balansert ventilasjon, ny yttertekking med takrenner og nedløp, utvendig etterisolering og ny altan.



Lene Ytredal
Eiendomsmegler
905 29 374
Lene@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	3 990 000
Fellesgjeld	774 507
Omkostninger	8 951
Totalpris	4 773 458
Fellesutgifter	7 249 / mnd
Bruksareal	120 m²
BRA-i	117 m²
BRA-e	3 m²
Soverom	4
Bad	1
Eierform	Andel
Byggeår	1981
Tomt	91 900 m² eiet tomt
























































ATMOSPHERE





























EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 120,0 m²
- BRA-i: 117,0 m²
- BRA-e: 3,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal) : 34,0 m²

Innholdsbeskrivelse
Innholdsrikt rekkehus over 2,5 plan som har følgende innhold:
- 1 etg.: Gang, bad, wc- rom, 3 soverom samt innvendig bod
- 1,5 etg.: Entre, gang med skyvedørsgarderobe og vaskerom. Utgang fra vaskerom til bakplass
- 2 etg.: Stue, kjøkken og soverom

I tillegg ekstern bod ved inngangsdør. Det finnes ytterligere 3 boder i borettslaget hvor det oppbevares bla. felles maling, trillebår og blandemaskin. Borettslaget har også stiger og egen henger som er tilgjengelig for beboerne. Borettslaget har egen nettside: www.skinstø.no med mer informasjon om borettslaget

Beskrivelse
Innholdsrikt rekkehus som går over 2,5 plan, med en god og funksjonell planløsning. Her får du trivelige uteplasser og hele fire soverom, noe som gjør dette til et ideelt hjem for barnefamilier.
Boligen er svært innholdsrik. I første etasje er det 3 soverom (det ene med utgang til terrasse). Gang med lagringsplass under/ved trapp, bod, bad og soverom.
I inngangsetasjen (halvplan) er det entre, gang med god lagringsplass i skyvedrøsgarderobe samt vaskerom. Et halvplan opp er det stue med utgang til altan. Kjøkken, samt soverom med luke til kryploft.

Det er benyttet laminat, parkett, vinyl og teppe på gulvene. Fliser på bad.
Det er brystningspanel, strie, tapet og slette flater på vegger, fliser på bad.
I himling er det trepanel, malte og slette flater.
Det er varmekabler på bad og vaskerom.
Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ellers elektrisk oppvarming.

Boligen ble omfattende oppgradert i 2018, og følgende tiltak ble utført:
- Bytte av vinduer
- Nye ytterdører
- Installert balansert ventilasjon
- Ny yttertekking, takrenner og nedløp
- Utvendig etterisolering
- Ny altan

Byggemåte
Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur av betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn er av betong. Boligen har bindingsverk fra byggeår med liggende kledning. Det er saltakskonstruksjon og taket er tekket med betongtakstein. Det er takrenner og nedløp i metall.

Tilstandsrapport
Takstmann: Ole Henrik Berg
Takstfirma: Berg takst
Dato for takst: 24.03.2026

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

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

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG2:
- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- Terrengforhold
- Overflate vegger og himling
- Overflate gulv
- Membran, tettesjiktet og sluk. 7.1.3
- Overflate vegger og himling
- Overflate gulv
- Membran, tettesjiktet og sluk 7.2.3
- Kjøkken
- Veggenes og himlingens overflater
- Gulvets overflate
- Fuktmåling og ventilasjon
- Wc og innvendige vann og avløpsrør
- Varmtvannsbereder

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

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Tidligere eier opplyste om at badet var pusset opp ved egeninnsats i 2008. Da vi ikke har informasjon om tettesjikt, membran, sluk eller om arbeidet er byggemeldt krysser vi nei på disse spørsmålene. Det ble installert nytt dusjkabinett i 2021 kjøpt på megaflis Åsane. Arbeidet ble utført av rørlegger, men vi kan dessverre ikke finne dokumentasjonen. I 2026 ble det satt opp ny speillampe og fjernet et elektrisk punkt i våtsonen bak dusjkabinettet. Dette ble utført av elektriker fra Aritech Bergen AS.
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Spyling av rør april 2024. Arbeid utført via borettslaget
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende. Beskrivelse:litt svikt i gulvplate i mellometasjen på gulv foran trapp til overetasjen.
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar:Ja, kun av faglært Beskrivelse: Ventilasjonsanlegget ble renset i april 2024. Arbeid utført av Via borettslaget
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Beskrivelse: Ladeanlegg med mulighet for montering av ladeboks
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)? Beskrivelse: Soverommet i 2.etg er utført med egeninnsats i 2021. Det er satt opp lettvegger med støydempende isolasjon. Ett elektrisk punkt ble flyttet av elektriker, men mangler dokumentasjon. Elektrikeren fjernet også gamle panelovner som var faste installasjoner og monterte stikkontakter, I stue, på vaskerom og soverom I 1.etg. I tillegg ble det trukket jordingsleding fra utenfor bad til kjøleskap og fryser i 1.etg.
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av

faglært. Beskrivelse: Oppgradering av boliger i borettslaget, tilnærmet tek 10. Skiftet tak, vinduer, dører, etterisolert boligen, ny kledning og ny altan unntatt bærende konstruksjon, nye takrenner og installert balansert ventilasjon. Arbeid utført av Byggmester Markhus
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Beskrivelse: Spisestue i 2.etg ble omgjort til soverom i 2021. Tidligere eier opplyste om at de har omgjort allrom til soverom i 1.etg.
- Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Beskrivelse:Tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen fra mars 2026. Liten vannlekkasje fra sisterne på toalett på toalettrom i 2024. Vannet ble slått av på sisterne og toalettrommet ble renovert og ferdigstilt i januar 2025.

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

Energiattest med energimerke D er vedlagt salgsoppgaven.

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

Tomten
Tomten er på 91 900m² og felles for borettslaget. Den er opparbeidet med veier, garasjer, parkering, lekeplass, plen og diverse beplantning.Skinstø er et trivelig lag med 96 rekkehus fordelt på 20 rekker og plassert i tre områder. Barnevennlig boområde ved blindvei. Lekeplasser og ballbinge like utenfor døren.

Parkering
rekkehuset har fast parkeringsplass med opplegg for montering av el- bil lader. Det er mulig å kjøpe garasje når det blir ledig. Flere felles gjelsteparkeringsplasser som kan brukes, samt mulighet for parkering langs vei dersom man har flere biler.

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

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

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

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

Området

Beliggenhet
Velkommen til Myrdalskogen 334 presentert av Lene Ytredal, Ask Eiendomsmegling.

Vi har gleden av å presentere dette innholdsrike

rekkehuset i et ettertraktet og familievennlig boligområde. Med denne beliggenheten bor man med kort vei til skoler, barnehager og flotte turområder.
Med Åsane senter, Horisont og flere dagligvarebutikker i området får du et rikt servicetilbud rett i nærheten. Her ligger alt til rette for en komfortabel og enkel hverdag, for både store og små.

Rekkehuset ligger høyt og attraktivt til i Myrdalskogen, med en fredelig beliggenhet skjermet fra trafikk og støy. Her bor du i rolige omgivelser med gode solforhold og nærhet til naturen. Like ved boligen finner du både lekeplass og ballbane, noe som gjør området svært barnevennlig.
Området er preget av et godt bomiljø med mange barnefamilier.

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.
Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplass på Skinstø. Det er også gangavstand til Blokkhaugen barnehage og Blokkhaugen ungdomsskole. Barnehage er Haukedalen skole, ca. 15-20 minutter til fots.

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

Bebyggelse i nærområdet
Lignende bebyggelse i området.

Økonomi

Borettslaget
SKINSTØ BORETTSLAG, Org.nr: 953 206 676
Forretningsfører: BOB

Borettslaget består av 96 rekkehus fordelt på 20 rekker og 3 områder.
Dugnad må påregnes

Planlagte påkostninger: Planlegges å male kledning, anslagsvis i 2027
Foretatte oppgraderinger de senere år: Laget har i 2016 oppstart på en omfattende rehabilitering med nye dører og vinduer, etter isolasjon i veggene, ny kledning, nytt isolert tak med takstein og balansert ventilasjon med varmegjennvinning, prosjekt ferdigstilt i 2018.

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

Forsikring
Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer: SP615909

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

Kr. 7 249,- pr. mnd. og inkluderer:
Avdrag på lån, lønn og honorarkostnader, forretningsførsel, revisjon/forsikring/kontigent, energi/andre driftskostnader, kommunale avgifter, vedloikehold, fondsavsetning, rentekostnad.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell

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

Fellesgjeld
Boligselskapet har en total gjeld på kr. 70 806 244,- pr. 16.03.2026.
Andel fellesgjeld er kr. 774 507,- pr. 16.03.2026.
Andel fellesformue er kr. 26 936,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser
Bank:
Handelsbanken Eiendomskreditt
Type lån: Annuitetslån, 4 terminer per år
Rentesats per 16.03.2026: 2.7% pa.
Restgjeld:70806243
Andel av saldo:774508
Siste termin:30.09.2061

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

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

Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse.

Dyrehold
Må søkes borettslaget.

Norgespris
Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen. Siden avtaler om Norgespris følger målepunktet, vil eiendommen være bundet av avtalen om Norgespris frem til 31. desember 2026, uavhengig av eierskifte.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 995 886,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 3 983 544,00,- ved annen bruk av eiendommen.

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

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

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

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

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

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

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

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 7 900,00,-

Forkjøpsrettsgebyr kjøper - tilbakebetales selger VESTBO kr 8 406,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 781 903,-. Av dette utgjør kr 774 507,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr. Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

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

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for rekkehus A 4 datert 14.01.1981. Tiltakshaver Byggmester Ø. Nydal. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Kontroll av byggetegninger

Byggetegninger fra kommunen datert 27.06.1979 samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Regulering

Boligen ligger i et område som delvis er regulert til boliger, og i et område som i følge kommuneplanen delvis er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid.:4340000
Plantype: 30
Plannavn: ÅSANE. GNR 187 DEL AV BNR 2, 5 OG 10, HAUKEDAL, OG GNR 185 BNR 1 OG 3, MORVIK, FELT A
Status: 3 Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 05.09.1978
Dekningsgrad: 59,1 %

Planid: 4350000
Plantype 30
Plannavn: ÅSANE. HAUKEDAL - MORVIK FELT B 3
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt 25.09.1979
Dekningsgrad: 4,7 %

Planid: 4340101

Plantype: 31
Plannavn: ÅSANE. HAUKEDAL - MORVIK FELT A, SNUPLASS BUSS
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 23.11.1981
Dekningsgad: 1,2 %
Reguleringsformål:
- 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 m^2)

Planid: 51340000
Plantype: 30
Plannavn: ÅSANE. GNR 187 BNR 2, 5, 10 MFL., HAUKEDAL, GNR 188 DEL AV BNR 1 OG 3, MYRDAL
(SPONDALSLEITET)
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 18.02.1971
Dekningsgrad 0,2 %

Planid: 3605200
Type: 32
Plannavn: ÅSANE. MYRDAL FELT G 11
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftattrådt 27.10.1975
Dekningsgrad < 0,1 % (174,2 m^2)

Planid. 3600000
Type 30
Planavn ÅSANE. MYRDAL, HALLSKARET - NIPA - RIVESKAFTET
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafattrådt 21.06.1972
Dekningsgrad < 0,1 % (174,2 m^2)

Kommuneplan

Planid: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt 19.06.2019
Dekningsgrad 100,0 %
- 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 %
Hensynssone friluftsliv
- 65270000 KpAngittHensynSone H530_1
Byfjellsgrense - nord 37,9 %
Hensynssone Faresone
- 65270000 KpFareSone H310_1
Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred 1,2 %

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpspnett via private stikkledninger.

Rettigheter og heftelser
Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Andelen overdras fri for

pengeheftelser, foruten om andel fellesgjeld og borettslagets legalpant iht. burettslagslova § 5-20, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets eiendom:

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

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

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

Konsesjon
Det er ikke krav om å søke konsesjon for denne eiendommen.

Odel
Det er ikke odel for denne eiendommen.

Om oppdraget

Eiendommen
Myrdalskogen 334
Andelsnr. 2 i SKINSTØ BORETTSLAG, org. nr. 953206676 i Bergen

Type bolig: Rekkehus

Selger
Kathrine Nesset og Veronika Nesset

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 8-26-00082
Ansvarlig megler: Lene Ytredal
+47 90 52 93 74
Lene@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak
ASK Bergen AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. ASK Bergen AS kan også formidle boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser.

Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Det tas forbehold om panthavers samtykke til handelen.

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

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse
Overtakelse etter avtale med selger, men tidligst etter at forkjøpsretten og styrets godkjennelse er avklart. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

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

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

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

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

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

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen

utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

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

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

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

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

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i

avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3 -8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

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

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved

oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

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

Provisjon 1,300 % av salgssummen inkl. mva (minimum 49 900 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00
Markedspakke STRIKE: 23 990,00
Oppgjørskostnad: 8 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 9 990,00
Visninger/overtakelse: 0,00
Betalingsutsettelse: 0,00
Megler legger ut for utlegg takst og foto: 3 000,00
Salgsgaranti meglerprovisjon og markedspakke: 0,00

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

Produksjonsdato

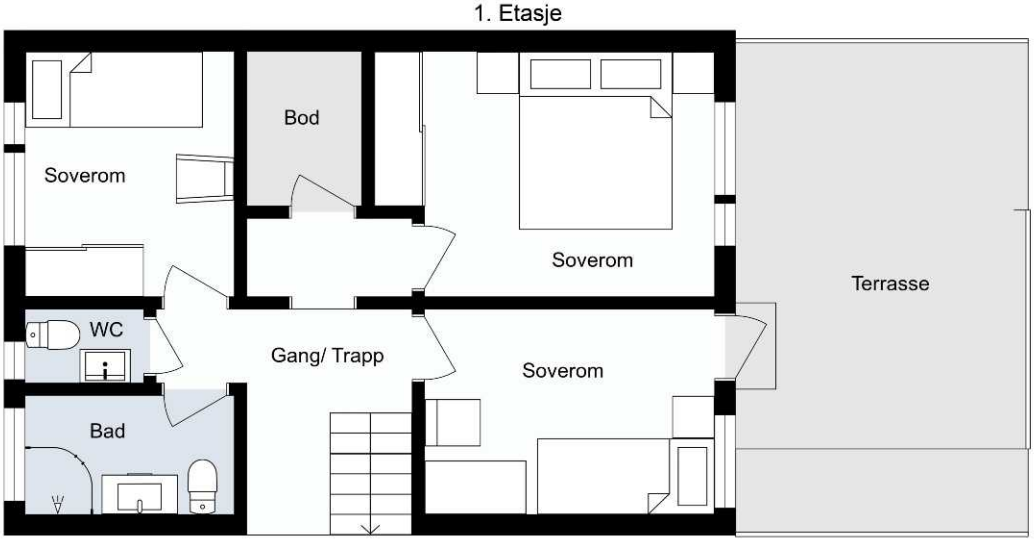
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.04.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING

IMOTIV.NO

Myrdalskogen 334

1. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

IMOTIV.NO

Myrdalskogen 334

2. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Myrdalskogen 334 - Nabolaget Skinstø - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Skinstø Linje 32	6 min 0.4 km
Åsane terminal Totalt 30 ulike linjer	4 min 2.4 km
Gamle Bergen Museum Linje BEF	9 min 8.4 km
Norges Fiskerimuseum Linje BEF	11 min 9.7 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	14 min 13.4 km

Skoler

Haukedalen skole (1-7 kl.) 365 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Åsane videregående skole 1100 elever	27 min 1.9 km
Tertnes videregående skole 370 elever	6 min 3.5 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

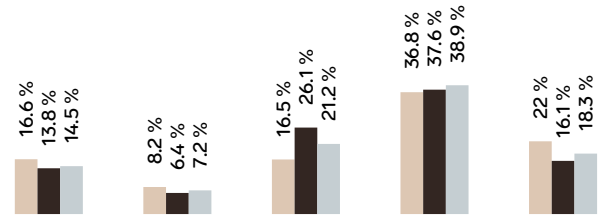
Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Haukedalen barnehage (1-5 år) 91 barn	13 min 1.1 km
Espira Ulsetskogen barnehage (1-6 år) 303 barn	18 min 1.6 km
Blokkhaugen barnehage (1-5 år) 64 barn	20 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Haukedalen	11 min
Kiwi Ulset	14 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 98/100

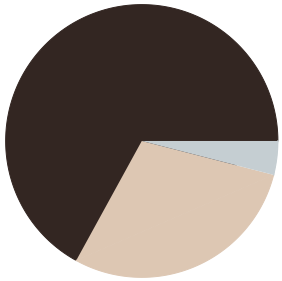
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

Spondalen ballbinge Ballspill	5 min 0.3 km	
Myrdalsskogen ballbinge Ballspill	5 min 0.4 km	
MOVA Åsane	6 min	
SATS Horisont	8 min	

Boligmasse



- 29% enebolig
- 67% rekkehus
- 4% annet

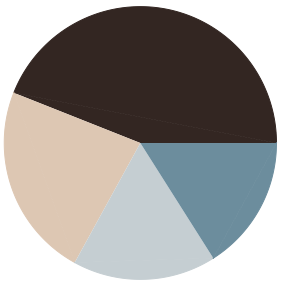
«Sentralt, gode kollektive forbindelser, nærhet til sentrale handleområder, turterreng, samt veldig barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Åsane Storsenter	6 min
Apotek 1 Arken	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 44% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 16% 16-18 år

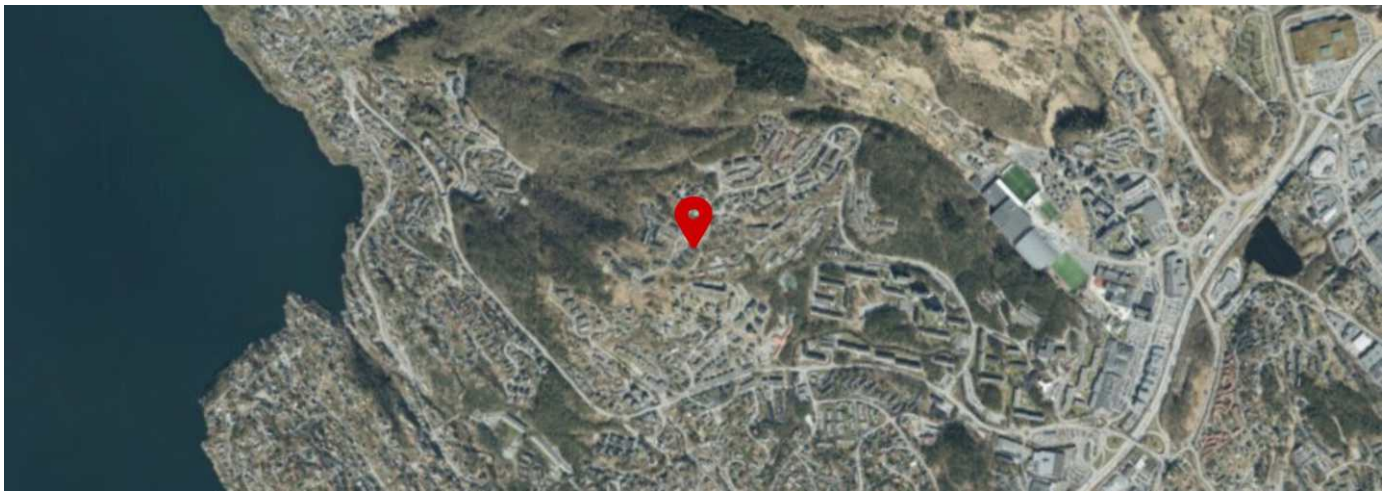
Familiesammensetning

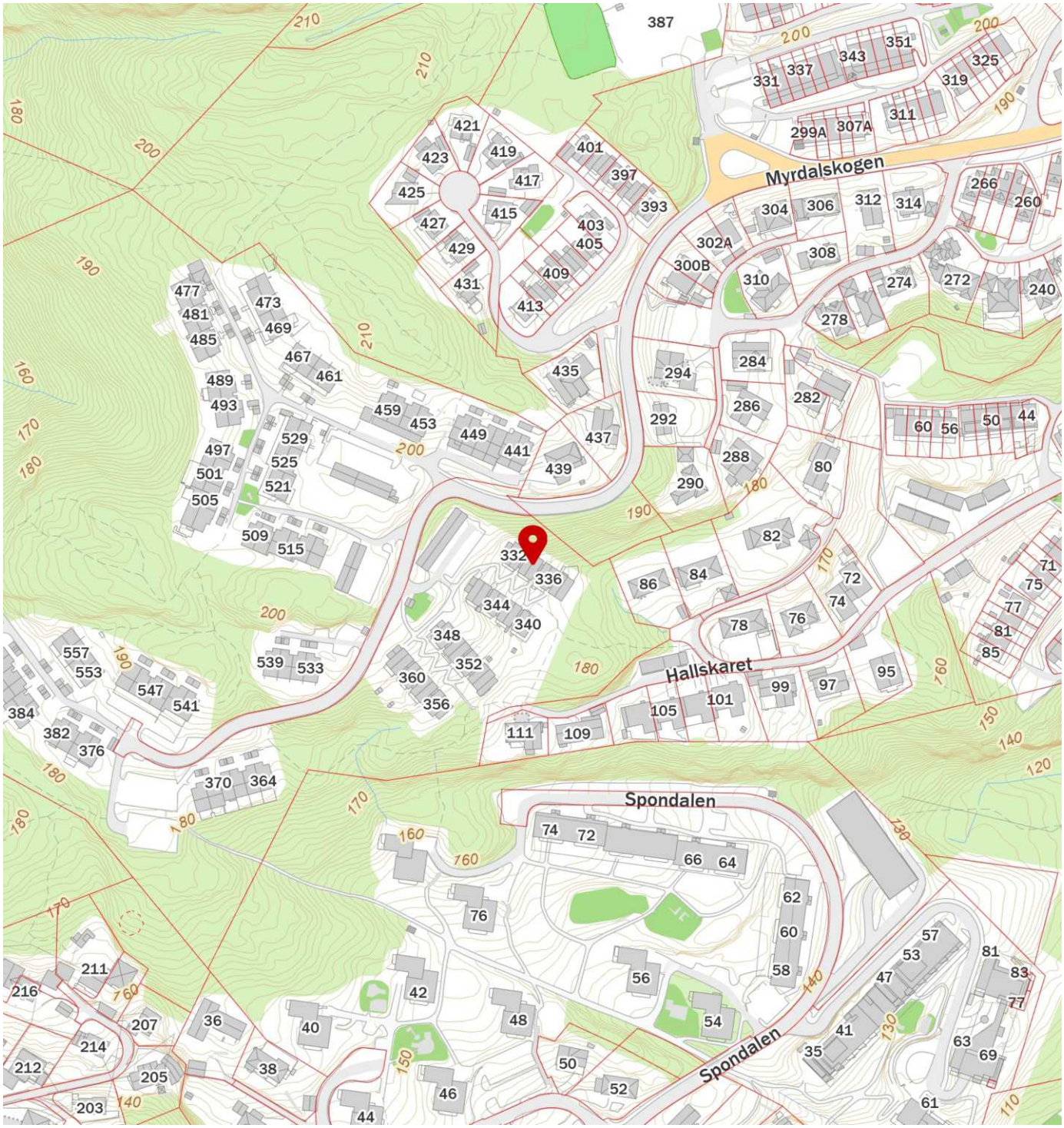


Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

EIERSKIFTERAPPORT™

REKKEHUS I BORETTSLAG

Myrdalskogen 334, 5117 Ulset



ANTALL TG		BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0	INGEN AVVIK
7	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
14	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Ole Henrik Berg
Tertnesveien 103
5114 Tertnes
ole@berg-takst.no
Tlf: 40616027

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:187, Bnr: 201
Hjemmelshaver:	Kathrine Nesset Og Veronika Nesset
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	2
Tomt:	91 900 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1981

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	24.03.2026
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.
Oppdragsgiver:	Kathrine Nesset Og Veronika Nesset
Tilstede under befaringen:	Kathrine Nesset Og Veronika Nesset
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomten er på 91 900m² og felles for borettslaget. Den er opparbeidet med veier, garasjer, parkering, lekeplass, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur av betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn er av betong. Boligen har bindingsverk fra byggeår med liggende kledning. Det er saltakskonstruksjon og taket er tekket med betongtakstein. Det er takrenner og nedløp i metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1981 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 og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Beliggenhet:
Boligen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Ulset i Bergen kommune. Området er preget av rolig bebyggelse og gode oppvekstvilkår, med kort avstand til barnehager, skoler og dagligvarebutikker. Det er også nærhet til Åsane senter med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og kollektivforbindelser. Nærområdet byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter i skog og mark, med turstier og grøntområder i kort avstand fra boligen. Samlet sett fremstår beliggenheten som praktisk og attraktiv, med en god kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til nødvendige fasiliteter.

Takstobjektet:
Rekkehus i borettslag.

Oppvarming:
Det er varmekabler på bad og vaskerom.
Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:
Sikringsskapene er plassert i utvendig bod og inneholder skrusikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:
Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:

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

Gulv: Det er benyttet laminat, parkett, vinyl og teppe. Det er fliser på bad.
Vegger: Det er brystningspanel, strie, tapet og slette flater. Det er fliser på bad.
Himling: Det er trepanel, malte plater, malte og slette flater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver informerer om at i 2018 ble boligen omfattende oppgradert:
- Byttet vinduer
- Byttet ytterdører
- Balansert ventilasjon
- Yttertekking, takrenner og nedløp
- Utvendig isolert
- Ny altan, utenom bærekonstruksjoner

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	48			15
1,5.etasje	16	3		
2.etasje	53			19
SUM BYGNING	117	3		34
SUM BRA	120			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

1.etasje:
Gang: 8,6m²
Bad: 4m²
WC/toalettrom: 1,6m²
Soverom 1: 7,8m²
Soverom 2: 10,9m²
Soverom 3: 9,2m²
Innvendig bod: 3,3m²

1,5 etasje:
Vindfang: 2,8m²
Gang: 8,9m²
Vaskerom: 4,1m²

2.etasje:
Stue: 33,2m²
Soverom: 8,9m²
Kjøkken: 10,3m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

BRA-e:

Ekstern bod: 2,8m²

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m2.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

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

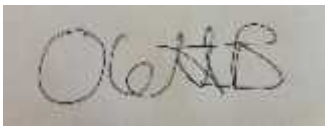
---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

26/03/2026



Ole Henrik Berg

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur av betong.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 60 år.
Forventet levetid for drenering: 30 år avhengig av grunnforhold.

Merknader:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Boligen ligger i skrående terreng, med noe varierende terrengforhold rundt boligen.

Merknader:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Forholdet kan medføre oppsamling av vann mot bygningen og økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Justering av terrengfall slik at vann ledes bort fra bygningen anbefales.

TG2 vurderes med bakgrunn i dårlig fall inn mot grunnmur.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er yttervegg av bindingsverk fra byggeår med liggende kledning.

Hjemmelshaver informerer om at det ble etterisolert og byttet kledning i 2018. Ytterveggene kan allikevel ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold.
Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 3-lags glass fra 2017, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Dører:
Det er malt altandør av tre med glassfelt av 3-lags glass fra 2017, som er utvendig aluminiumsbelagt.
Det er malt ytterdør av tre, fra 2017.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av alle dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Forventet levetid for trevinduer er 60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Forventet levetid for tredører og aluminiumsdører er 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er W-takstoler.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2018

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er yttertekking av betongtakstein.

Det er takrenner og nedløp i metall.
Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.
Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Merknader:

Det er noe mose på tak og det anbefales derfor jevnlig vedlikehold.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Det er kaldloft med tilkomst via loftsluke fra soverom i 2.etasje.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er altan på ca 19m² med spilerekkverk og tilkomst fra stue.
Det er terrasse på ca 15m² med tilkomst fra soverom.

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknader:

Normalt vedlikehold må påregnes, da det er påvist noe malingsavskalling.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Helfliset bad med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, inneholder:
Dusjkabinett, innredning med nedfelt servant og frittstående toalett.

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Merknader:

Det er vindu i våtsone ved dusjkabinett som kan øke vedlikeholdsintervallet på lister/foring og dør. Dersom uegnede materialer ikke overflatebehandles, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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

Det er helfliset gulv med varmekabler.

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Merknader:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er registrert blindlokk på vegg i våtsone bak dusjkabinett. Gjennomføringer i våtsone kan innebære økt risiko for fuktinntrenging dersom tetting ikke er tilfredsstillende utført. Kontroll av tetting anbefales.

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er en eldre sluk og smøremembran som tettesjikt.

Det ble gjennomført fuktkontroll i åpning i vegg under vask på bad. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

• Målingen viste vektprosent på 7,7%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Forventet levetid:
- Smøremembran: 20 år.

Merknader:

Det er registrert rustdannelse på skruer i sluk. Korrosjon på skruer kan svekke festet til klemring og dermed redusere tettingen mot membranen. Kontroll og eventuell utskifting anbefales.

Det er en åpning i vegg under vask. For å unngå fuktskader ved en eventuell lekkasje må det monteres en tett inspeksjonsluke for å fortsatt ha tilgang til hovedstoppekran.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Membranen har passert sin forventede levetid. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og observasjoner.

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det er vaskerom med malte og slette flater på vegger og i himling. Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg med tilluftsspalte under dør.

Inneholder:
Utslagsvask og opplegg til vaskemaskin

Merknader:

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er vinylbelegg på gulv og varmekabler.

Forventet levetid:
- Vinylgulv på våtrom: 25 år.

Merknader:

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i skjøter, belegg og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1981

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er eldre sluk av plast og vinylbelegg som tettesjikt.

Det ble ikke gjennomført hulltaking da våtsone er plassert mot bad og yttervegg. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Forventet levetid:
- Vinylbelegg på våtrom: 25 år.

Merknader:

Det er registrert rustdannelse på skruer i sluk. Korrosjon på skruer kan svekke festet til klemring og dermed redusere tettingen mot membranen. Kontroll og eventuell utskifting anbefales.

Det er observert at gulvbelegget stedvis har løsnet fra underliggende flate. Forholdet kan medføre redusert tetthet, sprekker og økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjon. Utbedring anbefales.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Tettesjiktet/belegget har passert sin forventede levetid. Det er viktig å merke seg at levetiden til en belegget varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre vinylbelegg kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og observasjoner.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1981

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

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

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

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

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

Eldre kjøkken med profilerte fronter, benkeplate av laminat og delvis vinylfliser på vegg over benkeplate, inneholder:
Nedfelt dobbelkummet stålvask, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder, kjøleskap, komfyr og ventilator.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

Det er registrert mindre sår og svelling av benkeplate, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid og kan medføre redusert materialstyrke og videre skadeutvikling dersom forholdet ikke utbedres.

Vinylfliser har sluppet flere steder fra vegg. Utbedring/utskiftning må påregnes.

Det er registrert at lys i ventilator er defekt.

Lokale utbedringer må påregnes.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

9. Rom under terreng

9.1 Soverom, gang og bad

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er malte plater, panel og fliser på vegg mot terreng.

Merknader:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det er laminat, teppe, vinyl og fliser på gulv i rom under terreng.

Merknader:

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt. Dette kan føre til fuktskader i gulv.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble gjennomført hulltaking på soverom Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

• Målingen viste vektprosent på 14,1%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Merknader:

Det er registrert dampsperre (plast) i vegg mot terreng. Denne løsningen er generelt ikke anbefalt, da den kan bidra til å stenge inne fukt i konstruksjonen. Dette kan over tid øke risikoen for fuktproblemer, muggvekst og nedbrytning av materialer i veggen. Jevnlig observasjon anbefales for å iverksette riktig tiltak ved behov.

TG2 vurderes med bakgrunn i at det er dampsperre (plast) i vegg mot terreng.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1981

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på kobberrør: 50 år.

Boligen har sluk av plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 50 år.

Hovedstoppekran er plassert i åpning i vegg under vask på bad.

Merknader:

Det er ikke isolert rundt vannrør ved stoppekran, og det er observert noe rustdannelse på stoppekranen. Manglende isolasjon kan gi risiko for kondensdannelse, og rust kan over tid påvirke funksjon og tetthet. Kontroll og eventuelle utbedringstiltak anbefales.

Kobberrør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for lekkasjer og funksjonsfeil. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere fornying ved tegn til svekkelse.

Avløpsrør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer og tette rør. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere nærmere inspeksjon for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold eller utskifting. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Det er varmtvannsbereder på 116 liter fra 2005 som er plassert i hjørneskap på kjøkken.

Merknader:

Varmtvannsbereder på kjøkken er ikke lekkasjesikret. Manglende lekkasjesikring kan føre til at vannlekkasjer ikke oppdages eller ledes kontrollert bort. Dette kan gi skader på innredning, gulv og underliggende konstruksjoner, og i verste fall føre til omfattende fuktskader. Det anbefales å etablere godkjent lekkasjesikring, normalt i form av lekkasjestopper eller vannalarm, samt oppsamlingsbrett.

Varmtvannsberederen er over 20 år gammel. Forventet levetid for denne type installasjon anses i stor grad passert, og det er økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasje. Utskifting må derfor påregnes i nær fremtid.

TG2 vurderes med bakgrunn i manglende lekkasjesikring og alder.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2018

Det var sist inspisert i 2023

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det er balansert ventilasjon i boligen som ble montert i 2018.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1981

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det er skrusikringer i sikringsskap som er plassert i utvendig bod.

Det er fremlagt samsvarserklæring (Elektroimportøren Norge AS) fra 2026:
- Byttet belysning over speil på bad, trekte vekk ledninger til punkt bak dusj og monterte dekklokk på boks, monterte en dobbel stikk v/gulv inne på wc.

Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Det anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte i eldre boliger og ved mangel av samsvarserklæring for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Innvendig trapp:
Det mangler håndløper. Åpninger i rekkverk og mellom trinn er mer enn 10cm. Rekkverk er lavere enn 90cm. For å tilfredsstille dagens krav og forhindre fall og ulykker må dette utbedres.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Det er ikke fremlagt egenerklæring eller tegninger på boligen til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Dagens løsning kan derfor avviket fra godkjente og byggemeldte tegninger. Anbefaler å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes med bakgrunn i dårlig fall inn mot grunnmur.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.1.2	Bad Overflate gulv

	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og observasjoner.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og observasjoner.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
9.1.1	Soverom, gang og bad Veggenes og himlingens overflater
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
9.1.2	Soverom, gang og bad Gulvets overflate
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
9.1.3	Soverom, gang og bad Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes med bakgrunn i at det er dampsperre (plast) i vegg mot terreng.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes med bakgrunn i manglende lekkasjesikring og alder.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
ASK Bergen

Oppdragsnr.
8-26-00082

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kathrine Nesset	Veronika Nesset

Gateadresse
Myrdalskogen 334

Poststed	Postnr
ULSET	5117

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-26-00082

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tidligere eier opplyste om at badet var pusset opp ved egeninnsats i 2008. Da vi ikke har informasjon om tettesjikt, membran, sluk eller om arbeidet er byggemeldt krysser vi nei på disse spørsmålene. Det ble innstallert nytt dusjkabinett i 2021 kjøpt på megaflis Åsane. Arbeidet ble utført av rørlegger, men vi kan dessverre ikke finne dokumentasjonen. I 2026 ble det satt opp ny speillampe og fjernet et elektrisk punkt i våtsonen bak dusjkabinettet. Dette ble utført av elektriker fra Aritech Bergen AS.
Arbeid utført av	ARITECH BERGEN AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Spyling av rør april 2024
Arbeid utført av	Via borettslaget

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	litt svikt i gulvplate i mellometasjen på gulv foran trapp til overetasjen.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ventilasjonsanlegget ble renset i april 2024
Arbeid utført av	Via borettslaget

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget har ansvar for kontroll av ventilasjonsanlegget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeanlegg med mulighet for montering av ladeboks

Document reference: 8-26-00082

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Soverommet i 2.etg er utført med egeninnsats i 2021. Det er satt opp lettvegger med støydempende isolasjon. Ett elektrisk punkt ble flyttet av elektriker, men mangler dokumentasjon. Elektrikeren fjernet også gamle panelovner som var faste innstallasjoner og monterte stikkontakter, I stue, på vaskerom og soverom I 1.etg. I tillegg ble det trukket jordingsleding fra utenfor bad til kjøleskap og fryser i 1.etg.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradering av boliger i borettslaget, tilnærmet tek 10. Skiftet tak, vinduer, dører, etterisolert boligen, ny kledning og ny altan unntatt bærende konstruksjon, nye takrenner og innstallert balansert ventilasjon.

Arbeid utført av: Byggmester Markhus

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Spisestue i 2.etg ble omgjort til soverom i 2021. Tidligere eier opplyste om at de har omgjort allrom til soverom i 1.etg.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen fra mars 2026. Liten vannlekkasje fra sisterne på toalett på toalettrom i 2024. Vannet ble slått av på sisterne og toalettrommet ble renovert og ferdigstilt i januar 2025.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-26-00082

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-26-00082

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 8-26-00082

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kathrine Nesset	835f4692fce38993214479 b8daa49f2ac768bd64	28.03.2026 00:23:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Veronika Nesset	2cc2b97c753ac211f27f9d a6025d91e91b60bbfd	28.03.2026 00:32:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 8-26-00082

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Adresse	
Myrdalskogen 334, 5117 ULSET	
Dato for energimerking **25.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274860**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139741781**
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 **1981**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **117,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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
204,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
196,40 kWh/m²	**22 979 kWh**

Myrdalskogen 334, 5117 ULSET

Detaljering

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

Myrdalskogen 334, 5117 ULSET

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Isolering av gulv mot grunn

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

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 187/201/0/0
Utlistet 16. mars 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
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 16. mars 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 187/201
Dato: 16.03.2026 Adresse: Myrdalskogen 334 m.fl.

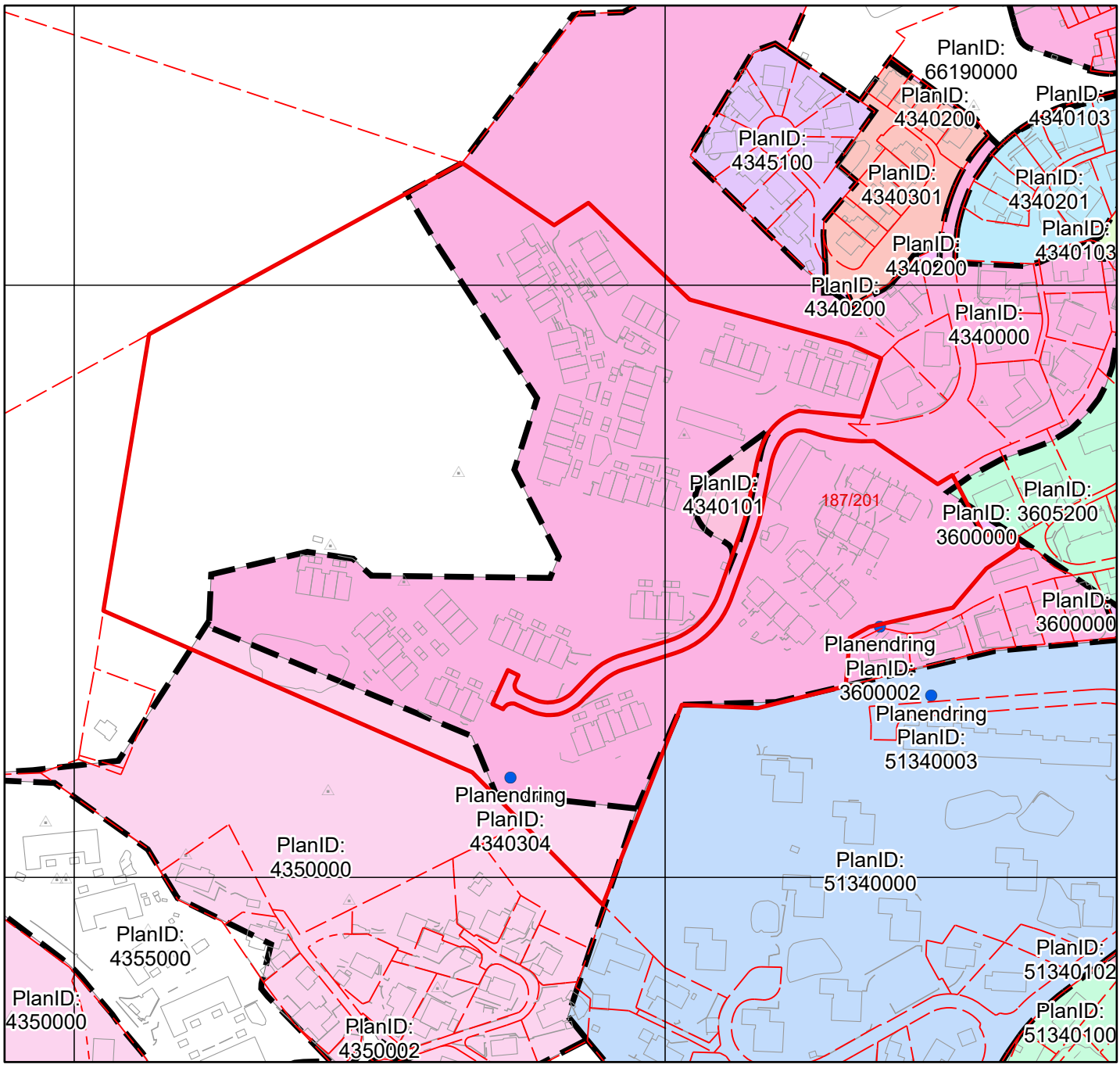
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 4340101, 3600000, 3605200, 4350000, 4340000, 51340000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

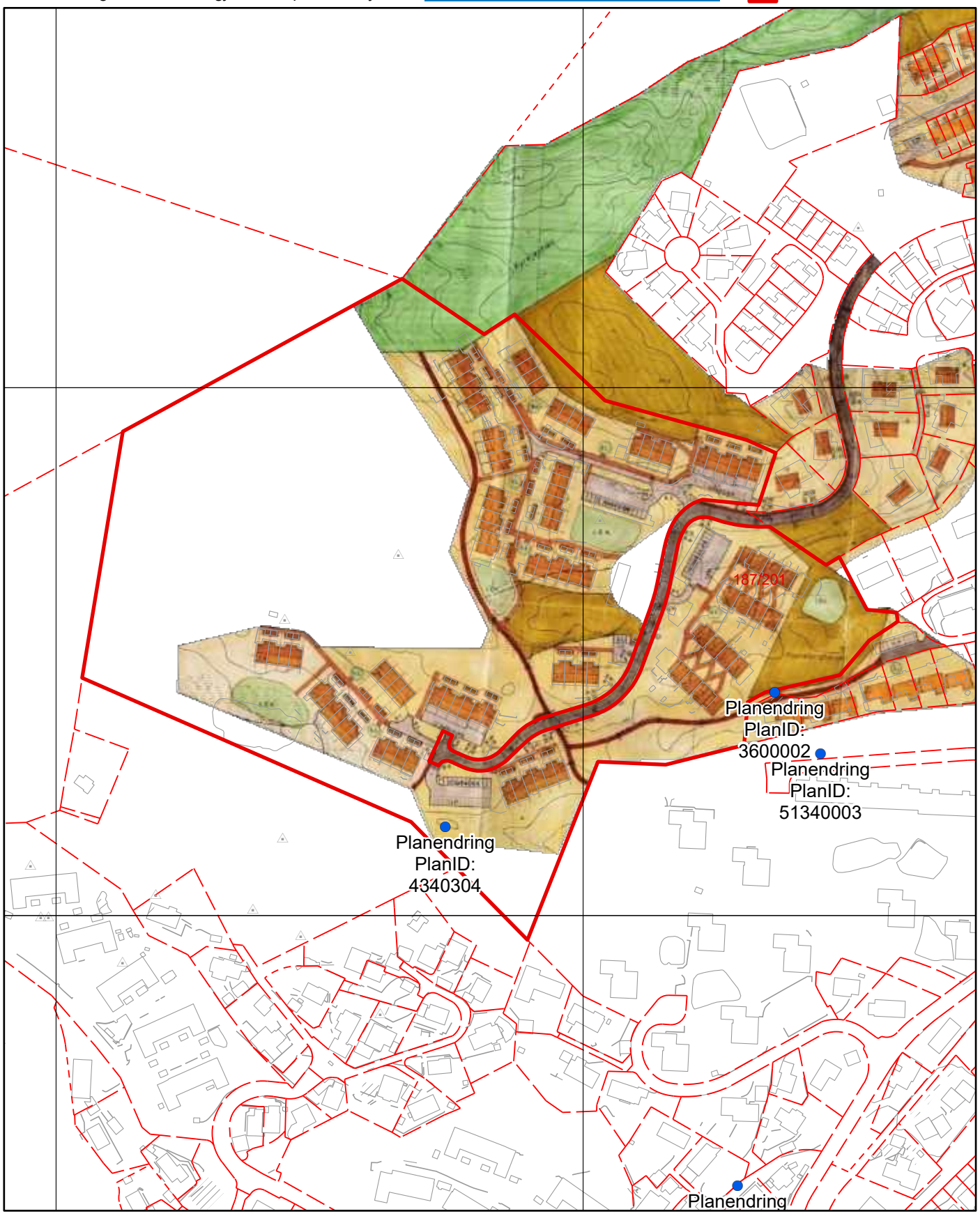
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 187/201
Dato: 16.03.2026 Adresse: Myrdalskogen 334 m.fl.

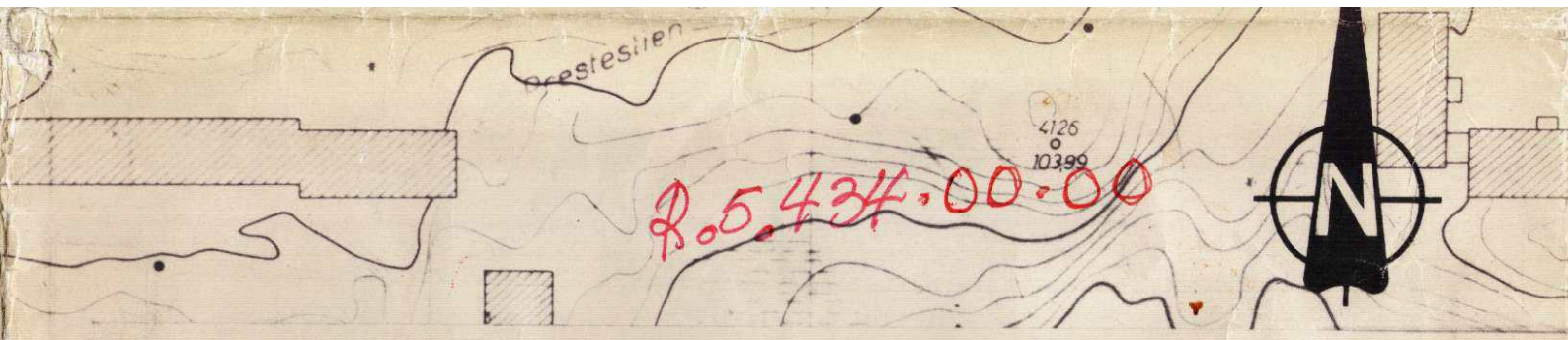
PlanID(er): 4340101, 3600000, 3605200, 4350000, 4340000, 51340000

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

Eiendomsflate



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



R.5.434.00.00

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
- G / P garasje / parkering

FRIOMRÅDER
- park, lek
- turvei

STREKSYMBOLER
- Planens begrensning
- Tomtegrense

0 10 20 30 40 50 m.

Fylkesrådmannen i Hordaland
Plan- og utbyggingsavdelinga
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
REGULERINGSAVD.
28 SEP 1978
Arkiv: 5044
Saksb. Kaldhol

Haukedal Morvik Felt A

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

Planl. N.M.H.
Tegn. RS
Dato 7-7-77

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål: 1:1000
Arkiv nr. R5.434.00
Tegn. nr. 01
Rev.

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

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

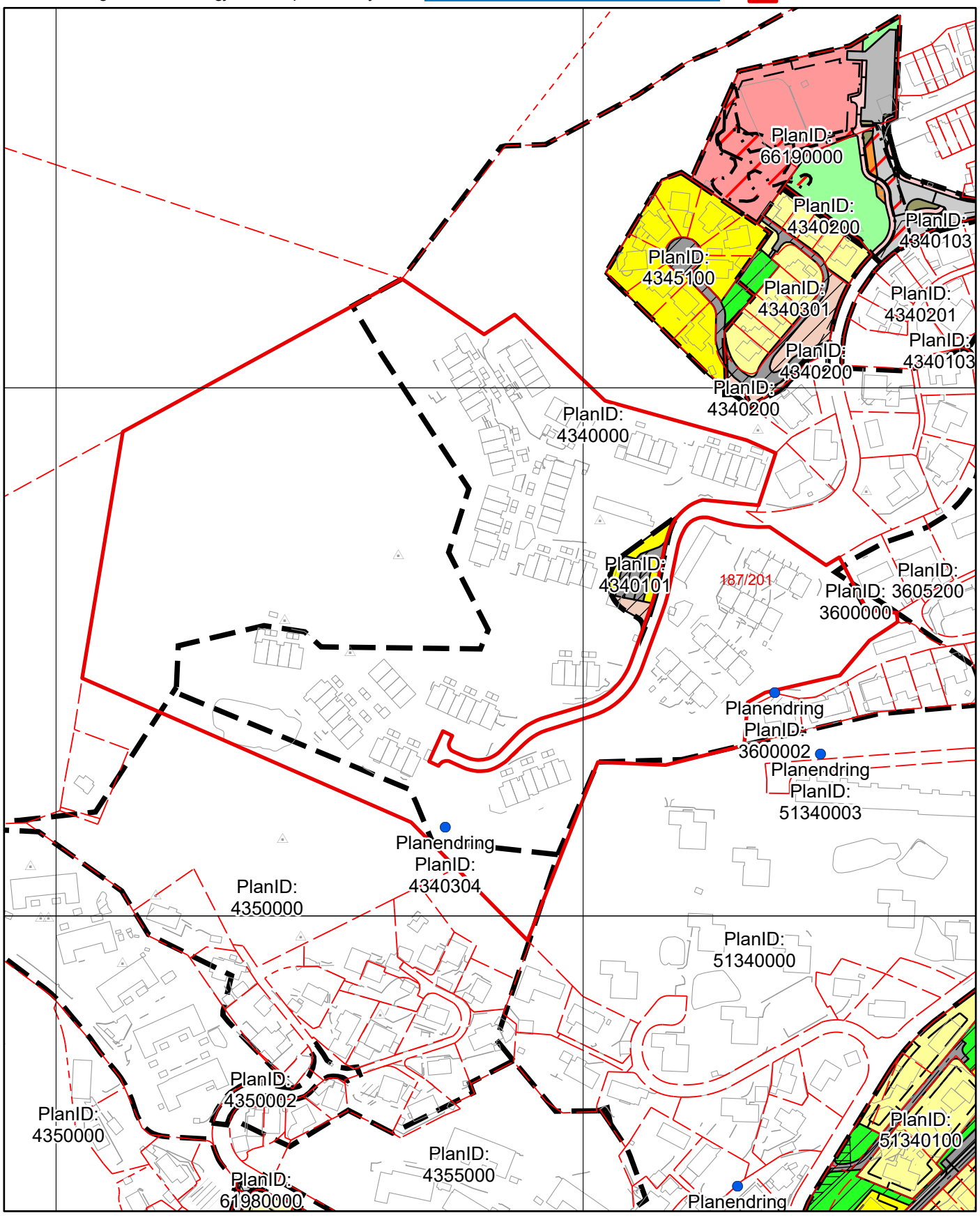
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 187/201
Dato: 16.03.2026 Adresse: Myrdalskogen 334 m.fl.

N

PlanID(er): 4340101, 3600000, 3605200, 4350000, 4340000, 51340000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1161 - Barnehage

1510 - Energianlegg

1550 - Renovasjonsanlegg

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2080 - Parkering

2082 - Parkeringsplasser

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3020 - Naturområde - grønnstruktur

3040 - Friområde

Reguleringsplan på grunnen

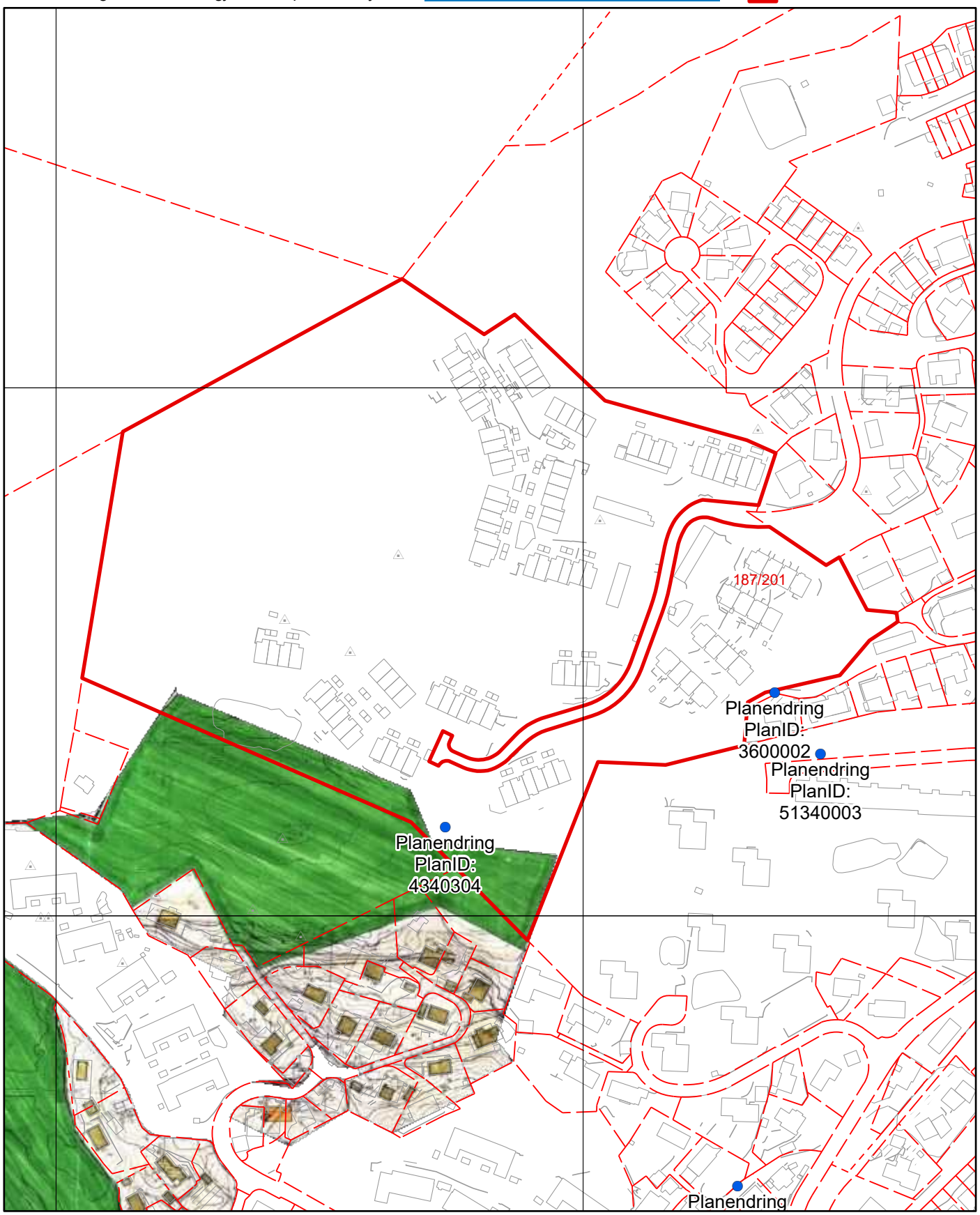
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 187/201
Dato: 16.03.2026 Adresse: Myrdalskogen 334 m.fl.

PlanID(er): 4340101, 3600000, 3605200, 4350000, 4340000, 51340000

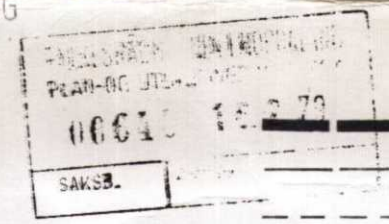
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



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

TEGNFORKLARING



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





0 10 20 30 40 50 m.

R.5.435

Planlagt i samarbeid med Aall-Lökeland-Ragde a/s

R.5.435.00.00

ÅSANE HAUKEDAL MORVIK felt B

Forslag til reguleringsplan

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

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

Mar Nem.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

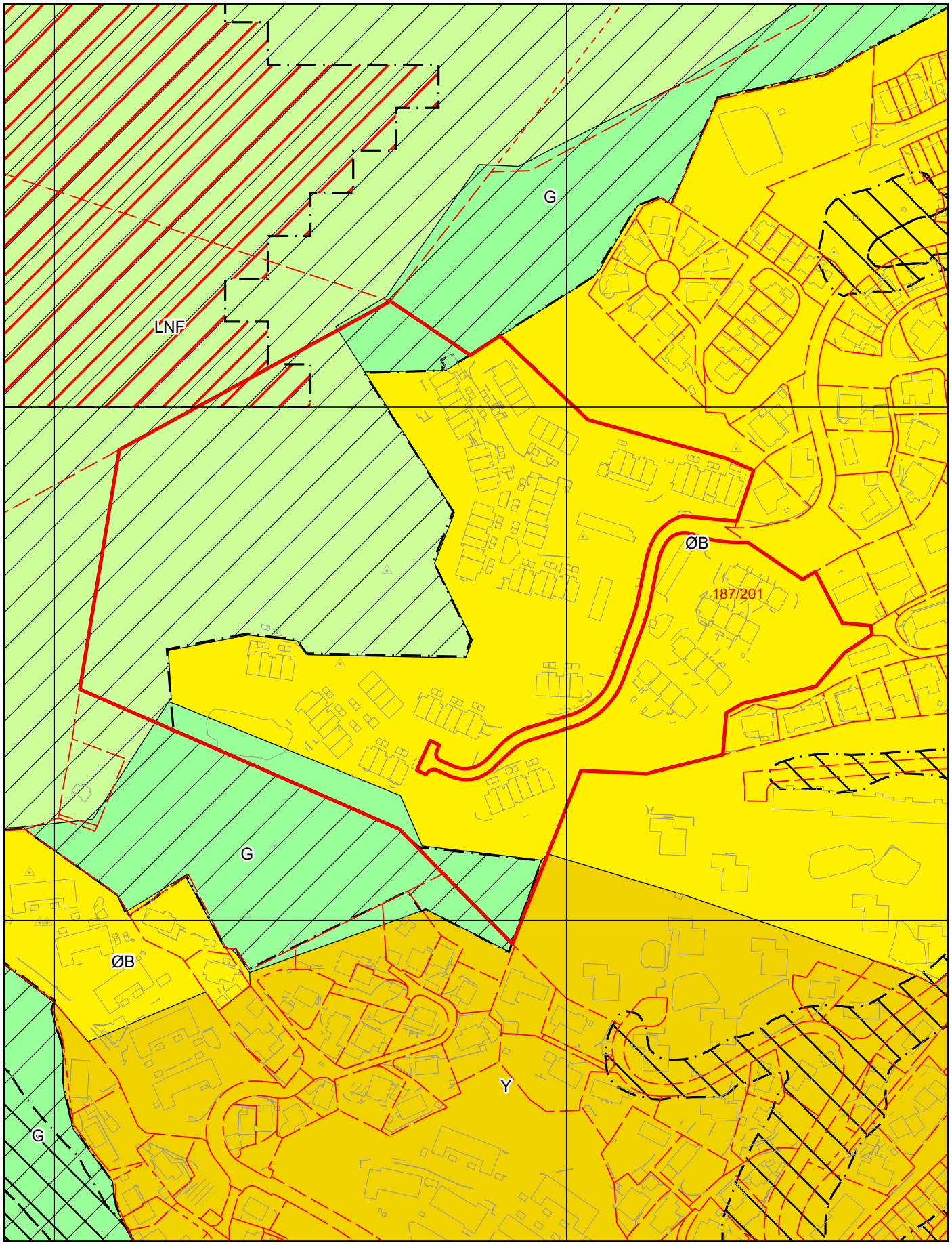
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 16.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 187/201
Adresse: Myrdalskogen 334 m.fl.

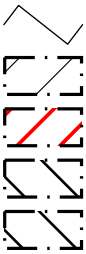
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

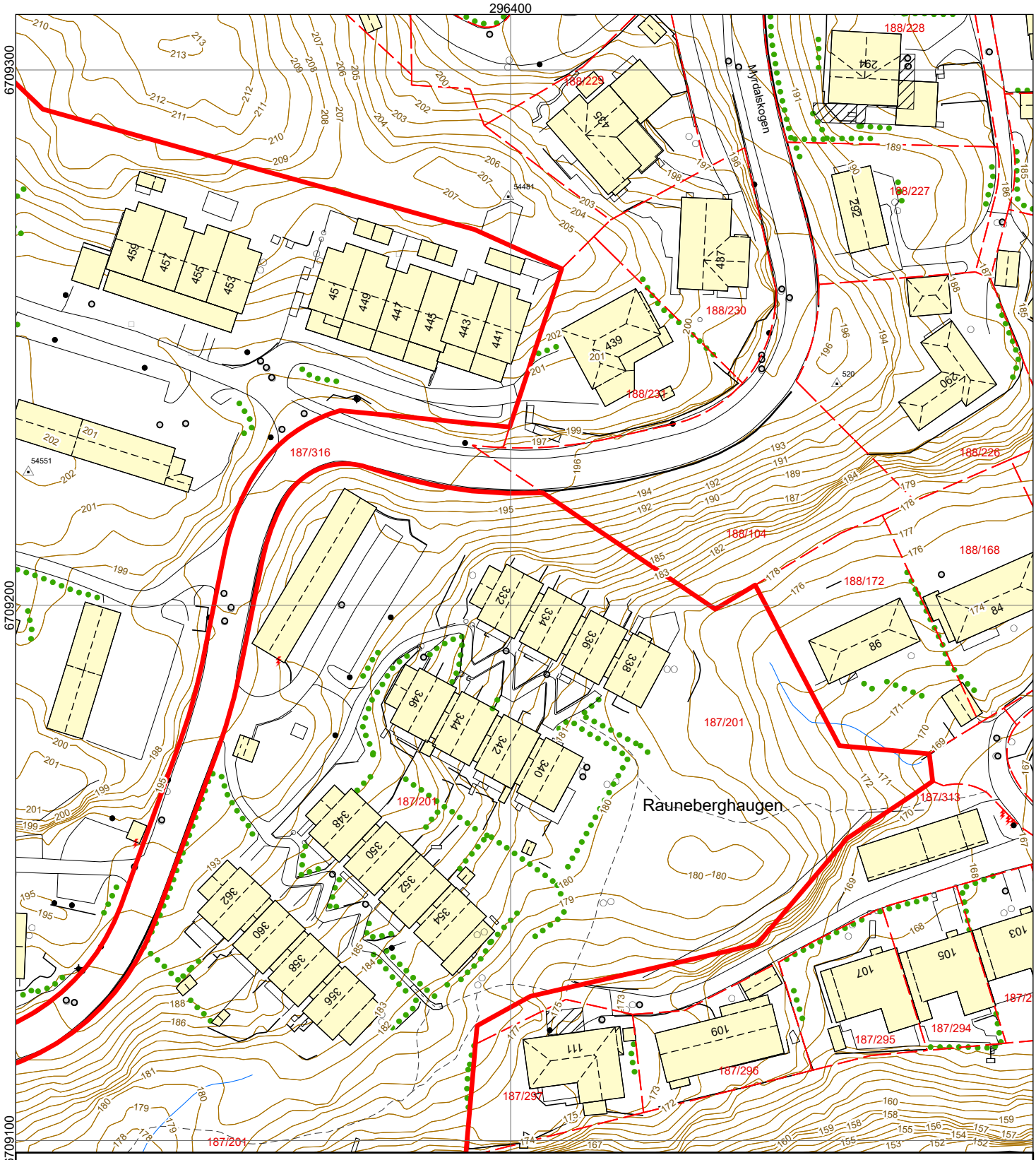
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 16.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 187/201/0/0
Adresse: Myrdalskogen 334 m.fl.

N



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

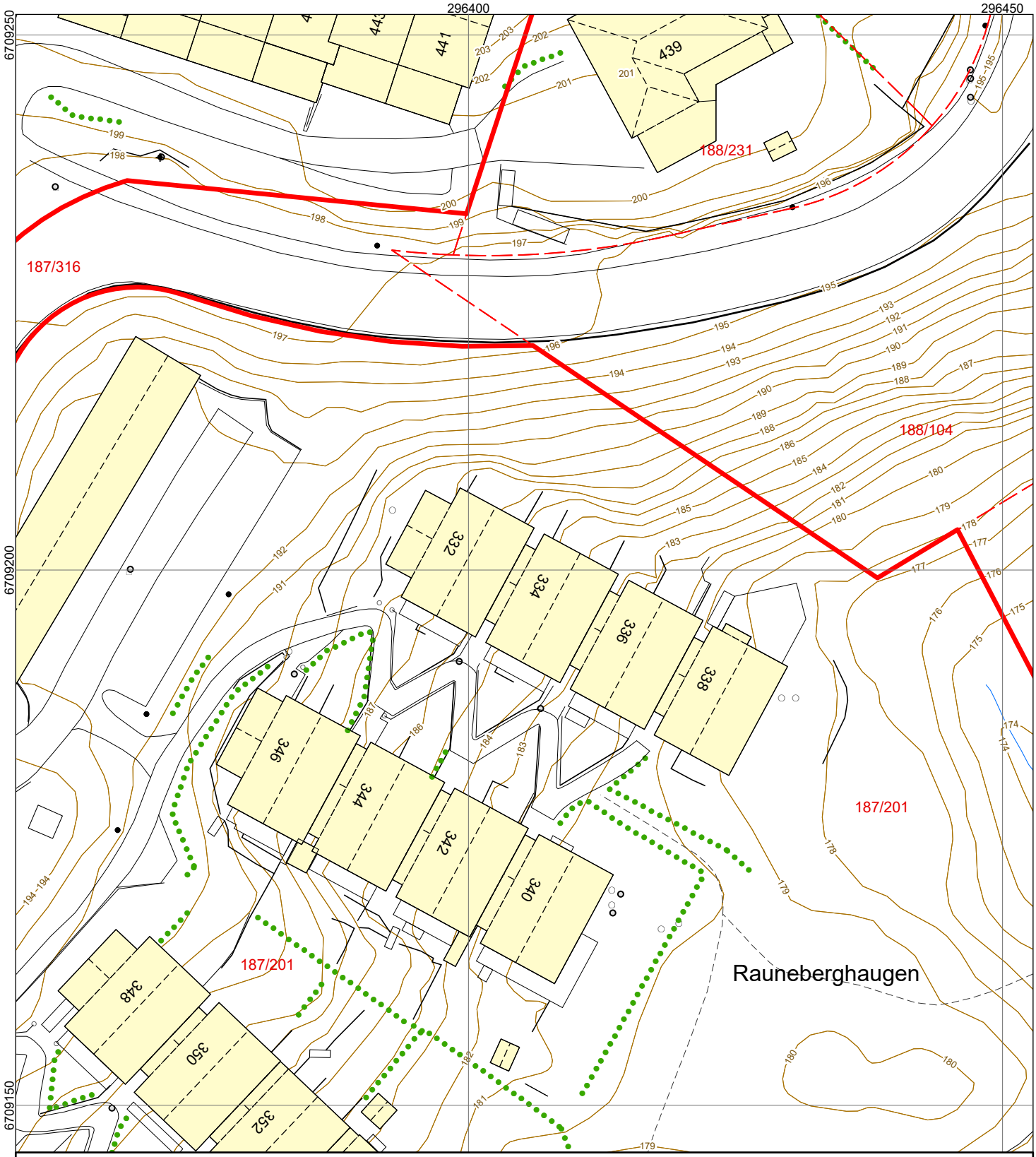
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 16.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 187/201/0/0
Adresse: Myrdalskogen 334 m.fl.

N

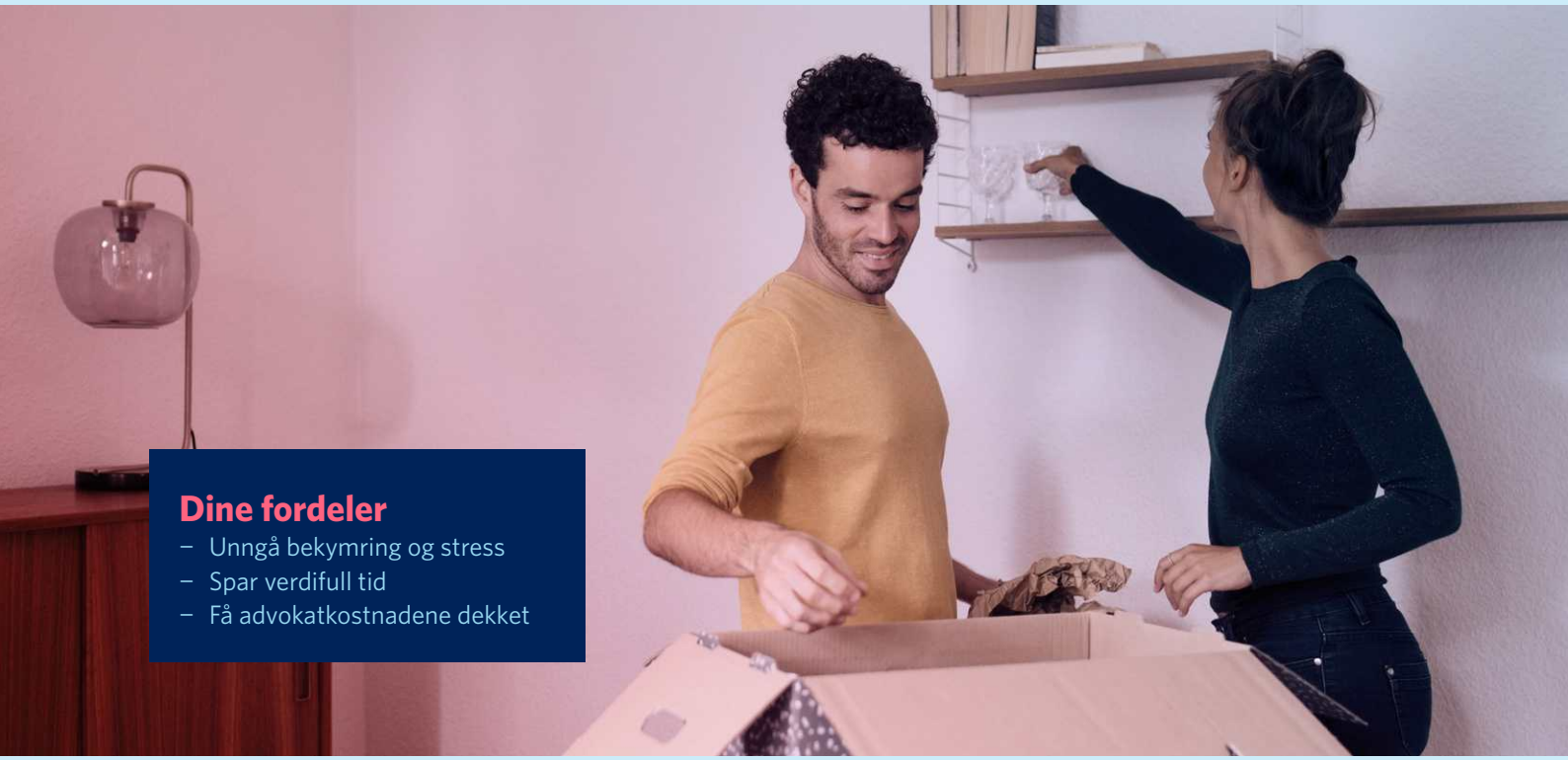


Bygning
Byggemeldt tiltak
Kulturminne
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Mur, frittstående
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Stitrapp
Høydekurve
Innmålt tre
Flaggstang
Mast
Hydrant
Kum
Sluk
Gatesluk
Fastmerker
Arkeologisk minne
Kulturminne

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

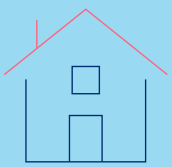
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 7 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

NOTATER

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00082
Adresse: Myrdalskogen 334, 5117 Ulset
Betegnelse: Gnr. 187, Bnr. 201, andelsnr. 2 i SKINSTØ BORETTSLAG, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank):	Referanse:	
		kr
		kr
Egenkapital		kr
SUM		**kr**

Egenkapitalen består av:

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

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 14.04.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no
Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

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

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no