

Velkommen til

Myrdalskogen 395
5117 Ulset

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Myrdalskogen 395
5117 Ulset

Attraktiv beliggende enebolig | Familievennlig boligtun på Skinstø | Sydvestvendt altan | Carport

Attraktiv beliggende enebolig i familievennlig boligtun på Skinstø.
Boligen har en attraktiv beliggenhet i et populært boligtun omkranset av natur, med tursti til Geitanuken like ved. Det er kort vei til barnehage, Blokkhaugen skole og kollektivtransport med buss like i nærheten. Hovedetasjen byr på en lys stue med peisovn og god plass til både sittegruppe og spisebord ved kjøkkenet. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt altan med flott utsikt over nærområdet. Koselig og lun uteplass med morgensol i bakkant av boligen.

Høydepunkter:
-Sydvestvendt altan på ca. 15 m²
-Nyere peisovn
-Kjøkken med profilerte fronter og spiseplass
-Biloppstillingsplass i integrert carport

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 190 000
Omkostninger*	kr	155 840
Totalpris inkl. omk.	kr	6 345 840
BRA/BRA-I		164/160 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 223 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1986

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Audun Rasmussen
Avd.leder/Eiendomsmegler

912 47 347
audun.rasmussen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**6 190 000**
Omkostninger*	kr	**155 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**6 345 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 154 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 155 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 26 435 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Velforening
Årlig velavgift kr 3 200.
Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening. Utgifter går hovedsakelig til brøyting av felles interne veier og vedlikehold av fellesareal. Det planlegges oppgradering av lekeplassen og fellesområdet.

Registerbetegnelse
Gnr. 188, bnr. 407 i Bergen kommune.
Gnr. 188, bnr. 393 i Bergen kommune. (Ideell andel 1/11.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 160 m2
BRA-e: 4 m2
BRA total: 164 m2

1. etasje
BRA-e: 4 m2.

1. etasje
BRA-i: 54 m2.

Loftsetasje
BRA-i: 50 m2.

U. etasje
BRA-i: 56 m2.
TBA: 15 m2.

Ikke målbare arealer:
Det er registrert ikke-måleverdig areal (ALH) på totalt 22 m², fordelt på 4 m² i Etasje 3 og 18 m² i Etasje 1.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stue/u et. (m): 2,37

Areal per rom (m²):
Etasje L
Bad 6,2
Gang 6
Soverom 11,4 + 14,9 + 9,8

Etasje 1
Stue/kjøkken 48
Vaskerom 5,5

Etasje u
Entre 3
gang 7,8
Bad 3,1
Stue 23,9
Soverom (lite lysflate/0,4 kvm glassflate og brønn utforbi) 11,1
Trapperom 1,8
Kott 1,4
Kott 1,2

Etasje 1
Bod 4

Vi har brukt lasermåler/avstandsmåler. Det må forventes mindre unøyaktigheter ved målingen da måleutstyret er håndholdt. Nettoareal per rom: (ikke hele kvm slik som måleregler tilsier og areal er ment som tilleggsinfo som kan bli brukt ifb. med oppussing eller lignende.)
Areal har ingenting med oppmåling av selve boligens P- eller S-rom da vi ikke kontrollerer arealene slik som kontroll ved selve oppmålingen av etasjen.
Ved oppmåling av rom (tilleggsinformasjon) er ikke innervegger medtatt, (areal hvor vi i noen tilfeller også medtar skap, innkassing/sjakter og lignende).
Areal sum for rommene vil være mindre enn areal oppgitt som p- og s- rom for etasjen Dette er på grunn av areal for vegger, innkassing for rør/sjakter, trappe åpninger, etc som skal være med i areal iht. NS 3940. Vi har ikke mottatt godkjente tegninger før oppmåling av boligen.
Vurderinger opp mot skjult inn-kassing, bærevegg, nøyaktighet mot yttervegger og nøyaktighet mot innhuk/hjørner kan bli mer unøyaktig enn om tegninger var fremlagt først.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Det er parkering i carport samt på biloppstillingsplass foran denne.

Tomt
Tomteareal er 223 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Tomten er opparbeidet med plen i front, diverse beplantning og bed, samt gruset innkjøring. Trapp og port inn til koselig og skjermet uteareal bak boligen. Her har man en lun plass med naturen tett innpå. Eiendommen har gode solforhold. Videre har eiendommen en ideell andel på 1/11 i realsameie (gnr. 188, bnr. 393), som utgjør fellesareal for området.

Byggeår
Ca. 1986

Innhold
Enebolig over tre etasjer som består av følgende rom:
Underetasje BRA-i: Entré, gang, stue, rom innredet som soverom, bad, trapperom og to kott.
1. etasje BRA-i: Stue/kjøkken og vaskerom.
1. etasje BRA-e: Bod på 4 m².
2. etasje BRA-i: Gang, bad og tre soverom.

Terrasse- og balkongareal på 15 m² i underetasjen, samt balkong med utgang fra stue i 1. etasje. Carport og biloppstillingsplass på tomten.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning i underetasjen. Rommet som i dag benyttes som soverom er på godkjente byggetegninger godkjent som hobbyrom, og har ifølge tilstandsrapporten for liten lysflate til å være godkjent for varig opphold. Videre er opprinnelig wc og bod slått sammen og omgjort til bad. Etablering av rom for varig opphold samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktige tiltak.

I andre etasje avviker planløsningen fra byggetegningene ved at opprinnelig separat wc og bad er slått sammen til ett felles bad. Ombygging innenfor samme bruksenhet mellom rom i hoveddel er normalt ikke søknadspliktig.

Bod er innredet til bad, samt hobbyrom er innredet til soverom, og forannevnte er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er

derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Standard
Frittliggende enebolig over tre plan, oppført i 1986, i et etablert og barnevennlig boligtun på Skinstø. Boligen har en innholdsrik planløsning med blant annet to stuer, separat vaskerom, to bad og tre soverom på øverste plan, samt en sydvestvendt altan og markterrasse med hage. I bakkant er det en koselig og skjermet uteplass med morgensol, som er vendt mot natur.

Entré og gang:
Adkomsten til underetasjen er overbygd via carporten. Innenfor ytterdøren møter du en entré med fliser og belegg, som leder videre inn i en fordelingsgang med plass til oppheng og garderobeskap, samt trappeløp opp til hovedetasjen.

Stue i underetasjen:
Stuen i underetasjen har parkett på gulvet og en takhøyde på 2,37 meter. Store vindusflater og tofløyet dør fører direkte ut til markterrassen og hagen.

Rom innredet som soverom (underetasje):
Rommet i underetasjen er innredet med parkett på gulv samt sparklete og malte veggplater. Det er satt inn et vindu mot øst med utvendig lysbrønn. Rommet er ikke godkjent for varig opphold på grunn av for lite lysflate.

Bad i underetasjen:
Badet i underetasjen er etablert ved sammenslåing av tidligere wc-rom og bod, og er utstyrt med toalett, servant og forhøyet dusjsone. Badet har et oppgraderingsbehov. Endring fra bod til våtrom er normalt søknadspliktig, det foreligger ikke dokumentasjon i saken som tilsier at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen.

Stue:
Stuen i første etasje har god plass til både sofagruppe og spisebord i en åpen løsning mot kjøkkenet. Rommet har en peisovn montert i 2018, og tofløyet dør fører ut til den sydvestvendte altanen.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra IKEA med profilerte hvite fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum av stål, platetopp, stekeovn, micro, kjøl/fryseskap, kjøkkenventilator med avtrekk og komfyrvakt.

Vaskerom:
Vaskerommet ligger i tilknytning til kjøkkenet og er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og dusjbatteri. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Bad:
Badet i øverste etasje ble oppgradert i 2013 med flislagt gulv, fliser på vegger og trepanel i himling. Rommet er utstyrt med nedfelt servant, høyskap, toalett, dusjkabinett, badekar og elektrisk avtrekksvifte.

Tre soverom:
I øverste etasje ligger tre soverom samlet rundt fordelingsgangen. Hovedsoverommet har god

plass til dobbeltseng og kommode, mens de to øvrige rommene har skråtak og vinduer som gir godt dagslys.

Uteområde og altan:
Fra stuen i første etasje er det utgang til en sydvestvendt altan over carporten. På bakkeplan er det opparbeidet hage og terrasser på terreng, samt overbygd inngangsparti med carport og vedskjul.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat, flis og belegg.
Vegger: Tapet, trepanel og malte glatte flater.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Lagring:
Boligen har to kott i underetasjen samt en ekstern bod på 4 m² i tilknytning til 1. etasje. I tillegg er det oppført et vedskjul/takoverbygg bak boligen og integrert carport ved inngangspartiet.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Innvendig - Overflater - gulv | TG 2: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente på gulv nede på parkett. Gulv er ikke lagt etter leggeanvisning og har tette endeskjøter. Svellinger på skjøter/løsnet skjøt på laminat i gang oppe. • TG 3: Svellinger og misfarging på gulv ved lekkasjepunkt/yttervegg/dør og gulv er skadet. Det var ved stikktagning med Protimeter høye fuktverdier lokalt ved skadested. Det er plate/ildsikring hvor det tidligere var skorstein.

- Etasje 2 Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Etasje U Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ufaglig flisarbeid, det er stort sprang på fuge bredder og unøyaktigheter. Fuger er ujevne og det er sprekker/riss. Det er for høye kant opp til dusj og det er ikke avrenning fra hele våtrommet til sluk. Det er sår på veggplater ved WC. Det er lite til luft under dør. Det er bom på flere fliser på gulv. • Det er ufaglig flisarbeid, der stort sprang på fuge bredder og unøyaktigheter. Fuger er ujevne. Det er for høye kant opp til dusj og det er ikke avrenning fra hele våtrommet til sluk. Det er sår på veggplater ved WC. Det er lite til luft under dør. det er bom på flere fliser på gulv.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen som har usikker fremtidig funksjon. Det er mosegroe på yttertekking.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Takrenner er minst 15-20 år og forventet levetid er halvveis/over halvveis. Det er oppsamling av moserester/løv i takrenner. Det mangler snøfangere på hele taket. Blytekking rundt skorstein er sårt punkt når bly er eldre og uten overdekning. Det er grønske/alger på skorstein.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er viktig at taket har luftespalte i henhold til krav på kald side for å hindre kondensering og fuktproblematikk. På dette bygget var det vanskelig å observere luftespalte for overliggende isolasjon/kald side.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er foretatt stikktagning, registrert mykthet ytterst 4-6 mm. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) på bakside (montert ved terrassen nede).

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist 2 stk. glassruter som er punktert i vindu oppe. Isolerglass som er over 35 år er i midtre del av forventet levetid og har usikker fremtidig funksjon.

- Terrasser og plattinger på terreng | Det er en del oppsprekking på terrassebord. Det er c/c på 80 cm og for lang avstand for 10 bord/terrassebord typen.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Det er riss/sprekker på puss ved sotluke.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Ved hulltagning ble det målt over 15 % fuktinnhold i bunnramme i vegg (Protimeter som er brukt). Målte verdier kan være grobunn til muggsopp som kan gi nedsatt helse effekt.

- Innvendige dører | Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Andre innvendige forhold | Det var 17% fuktinnhold i bunnramme ved dør på befaringsdagen, mens det var 55% på parkett.

- Etasje 3 Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) og ut fra lyd har flis løsnet fra underlaget (fuger er ikke synlig skadet). Sår på flis. Lite fall på gulv mot sluk og det er stor fuktbelastning mot terskel ved oversvømmelse av vann i rom.

- Etasje 3 Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 12 år og det mangler godkjent dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Etasje 2 Stue/kjøkken - Overflater og innredning | Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Nummererte kurser, men ikke anvisning om hvor de går til. Det mangler drenerings-hull i bunn av skap. Stoppekran er ikke merket.

- Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Terrengforhold | Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligens grunnmur via drensmasser/grus.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Tilstandsgraden er satt på grunn av anleggets alder, som medfører økt risiko for behov for oppgraderinger eller utskiftninger.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk på balkong/terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Elektrisk anlegg: Det er mer enn 10 år siden el-kontroll, det er lite kapasitet på anlegget og opprinnelige skrusikringer i sikringsskap.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et etablert boligtun på Skinstø i Åsane. Boligen ligger fritt og fint til i terrenget med skogkledde åser tett innpå i bakkant og fritt utsyn over nærområdet. Boligtunet er skjermet fra gjennomgangstrafikk, og området byr på trygge rammer og gode oppvekstvilkår for barn i alle aldre. For turgåere og naturglade starter stinettet like ved boligen, med tursti direkte til populære turmål som Geitanuken og Ulsetvarden. Herfra får du flott utsikt over bydelen, Salhusfjorden og fjellene omkring.

Beliggenheten gjør hverdagen praktisk for en aktiv familie. Like nede i gaten finner du både barnehage og Blokkhaugen ungdomsskole, mens Haukedalen barneskole ligger i gangavstand via trygge gangveier i nabolaget. Den daglige mathandelen ordnes enkelt hos nærbutikken i Prestestien eller hos Coop Extra på Haukedalen, en kort spasertur unna. For et mer komplett servicetilbud ligger bydelssentrene Åsane Storsenter og Horisont en kort kjøretur fra boligen, med et rikt utvalg av butikker, spisesteder, apotek og øvrige servicetilbud.

Nærområdet byr på gode rekreasjons- og fritidsmuligheter for både store og små. Myrdalskogen ballbinge ligger i gangavstand, og for organiserte aktiviteter er det en kort kjøretur til Myrdal idrettspark og storanlegget Åsane Arena, som samler en rekke idrettslag med haller for blant annet turn, klatring og fotball. Kollektivtilbudet er godt tilrettelagt med bussholdeplass på Skinstø, en lite snarvei på 50-60 meter unna, med jevnlige avganger mot Åsane terminal og Bergen sentrum. For pendlere med bil tar kjøreturen inn til Bergen sentrum rundt femten minutter.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig med grunnmur av betong. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg av bolig med carport den 17.11.1986. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

For utvidelse av altan/balkong og etablering av levegg foreligger det byggemeldte tegninger

mottaksstemplet 16.06.1992 (saksnr. 923265). Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke lenger ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.
Det foreligger i tillegg en byggemeldt tegning mottaksstemplet 29.01.1997 (saksnr. 963446 VS) som viser brannkrav (brannklasse min. B-30) mot nabobygning.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens fasade ved at det er satt inn et vindu mot øst i underetasjen. Eier opplyser at innsettingen av vinduet er godkjent av kommunen, men det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning i de mottatte kommunale sakspapirene. Slike fasadeendringer kan være søknadspliktige.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent fasadeendringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Vedfyring. Peisovn montert i 2018.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Boligen er bygget i en periode før det var vanlig å etablere radonsperre mot grunnen, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsesjonsplikt
Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen (fellesareal) er ubebygd og/eller tomten har et større areal enn 2 mål. Dersom tomten er ubebygd betinges konsesjonsfriheten av at tomten blir bebygd innen fem år. Unnlatelse av byggeplikten kan medføre at kommunen setter en frist for kjøper til å søke konsesjon. Egenerklæringen sendes til kommunen for registrering før tinglysing.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan er ÅSANE. GNR 188, HAUKEDAL - MORVIK FELT A-4, MOELVEN VEST (plan-ID

4340301), ikrafttrådt 12.02.1985. En mindre del av eiendommen er regulert til felles avkjørsel.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan ÅSANE. GNR 188, HAUKEDAL - MORVIK FELT A (plan-ID 4340200), ikrafttrådt 30.01.1984. Planen berører en mindre randflate langs eiendomsgrensen (ca. 18 m²).

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 (plan-ID 65270000), ikrafttrådt 19.06.2019. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (øvrig byggesone).

Støy:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med gul sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H220_3 (vei støy - gul sone) i kommuneplanen. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger og kan medføre utredningsplikt for tiltakshaver og eventuelt krav om avbøtende tiltak i forbindelse med plan- og byggesaker.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) - status: Planforslag
- ÅSANE. HAUKEDAL - MORVIK FELT A, HUSPLASSERING RIEBER (plan-ID 4340103) - status: Endelig vedtatt arealplan
- ÅSANE. SKINSTØ VEST, FELT A-6 (plan-ID 4345100) - status: Endelig vedtatt arealplan
- ÅSANE. GNR 185, HAUKEDAL - MORVIK FELT A-3, ENDRING FRA REKKEHUS TIL 8 ENEBOLIGER (plan-ID 4340201) - status: Endelig vedtatt arealplan
- ÅSANE. GNR 188 BNR 279, SKINSTØ BARNEHAGE (plan-ID 66190000) - status: Endelig vedtatt arealplan
- ÅSANE. GNR 187 DEL AV BNR 2, 5 OG 10, HAUKEDAL, OG GNR 185 BNR 1 OG 3, MORVIK, FELT A (plan-ID 4340000) - status: Endelig vedtatt arealplan

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Gnr. 188 bnr. 228: Tilbygg til enebolig (Igangsettingstillatelse)

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Eiendommen har tinglyst bestemmelse om adkomstrett over gnr. 188, bnr. 408, tinglyst 07.03.1986.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 461 060 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 5 844 239 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Internett via Home Nett.
Dette er eget fibernett som nabolaget har etablert og man overtar nåværende eiers eierandel i dette. Eierskapet gir særdeles gunstig internett-tilgang til boligen.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Jan Bjørn Røshol

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/188/407:
15.05.1986 - Dokumentnr: 15556 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i huseierforening m.v.
Eieren av eiendommen har rett og plikt til medlemskap i huseierforeningen. Ved brann er eieren forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år, noe som også gjelder garasje/carport.

15.05.1986 - Dokumentnr: 15556 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr: 4601 Gnr: 188 Bnr: 406
Naboeiendommen gnr. 188 bnr. 406 har rett til adkomst over eiendommen for nødvendig vedlikehold og reparasjon av sin bolig.

31.01.1986 - Dokumentnr: 3394 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: Knr: 4601 Gnr: 188 Bnr: 393

Eiendommens rettigheter:

Dokumentnr: 915202 - Opprettelse av realsameie
Denne matrikkelenheten har andel i:
Knr: 4601 Gnr: 188 Bnr: 393 ideell: 1/11

07.03.1986 - Dokumentnr: 8098 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr: 4601 Gnr: 188 Bnr: 408

4601/188/393:
01.07.1983 - Dokumentnr: 16687 - Bestemmelse om gjerde
Forbud mot visse former for næringsvirksomhet
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1995 - Dokumentnr: 19188 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bnr. 393 er felleseiendom for bnr. 398- 408, i hht. skjøte.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Roar Kristoffersen den 21.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd 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. 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.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Audun Rasmussen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 912 47 347
E-post: audun.rasmussen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Åsane
Åsamyrane 90
5116 ULSET
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

















































































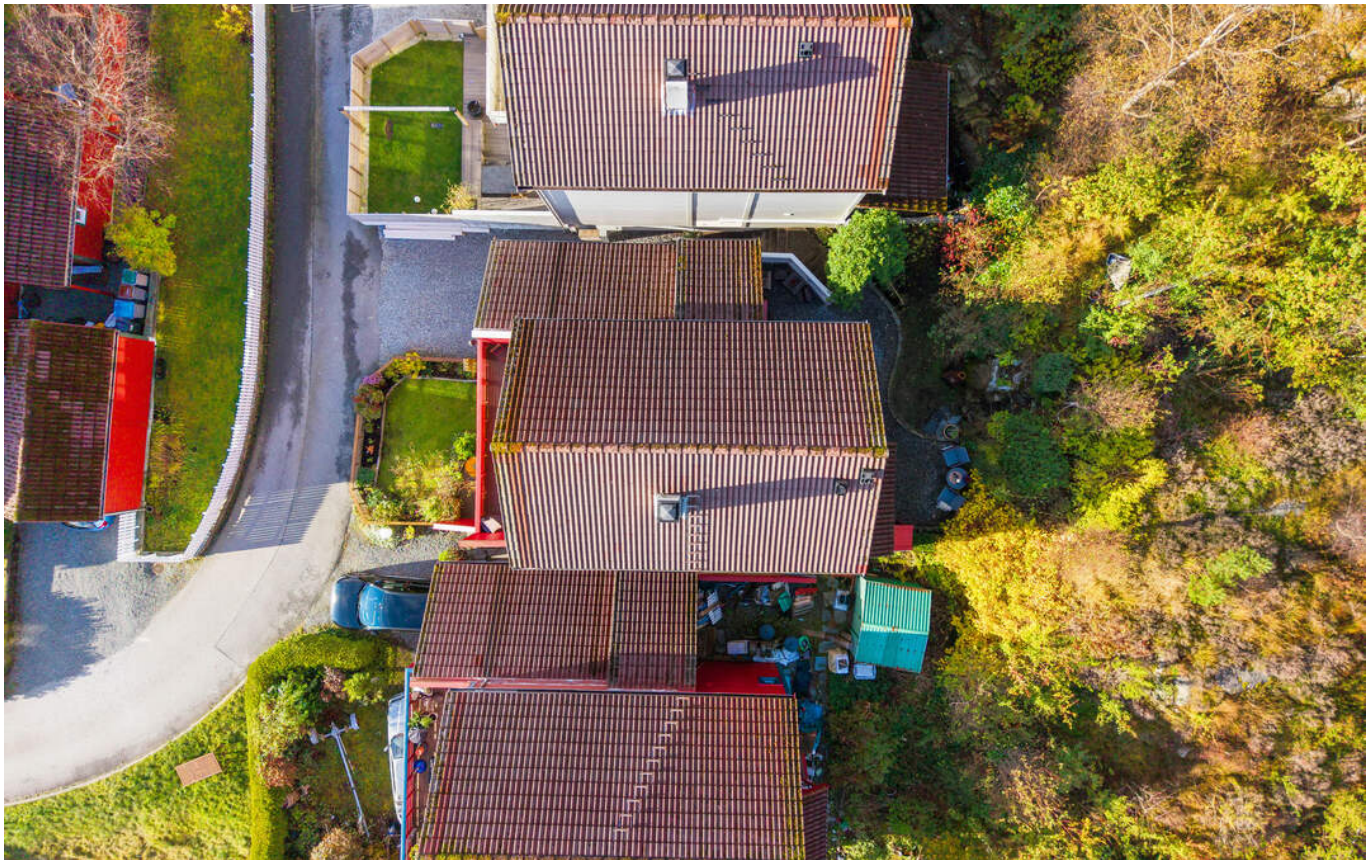










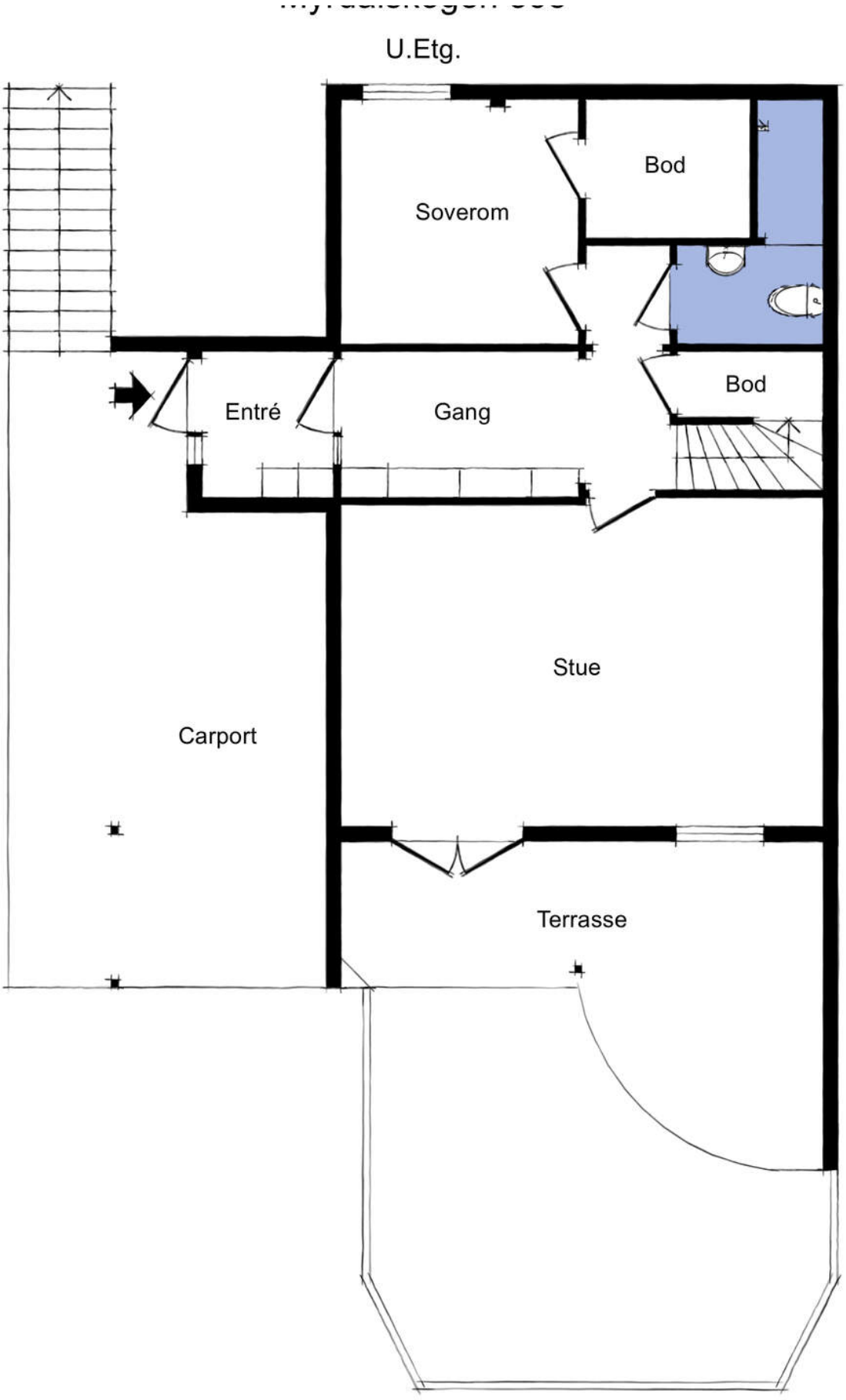






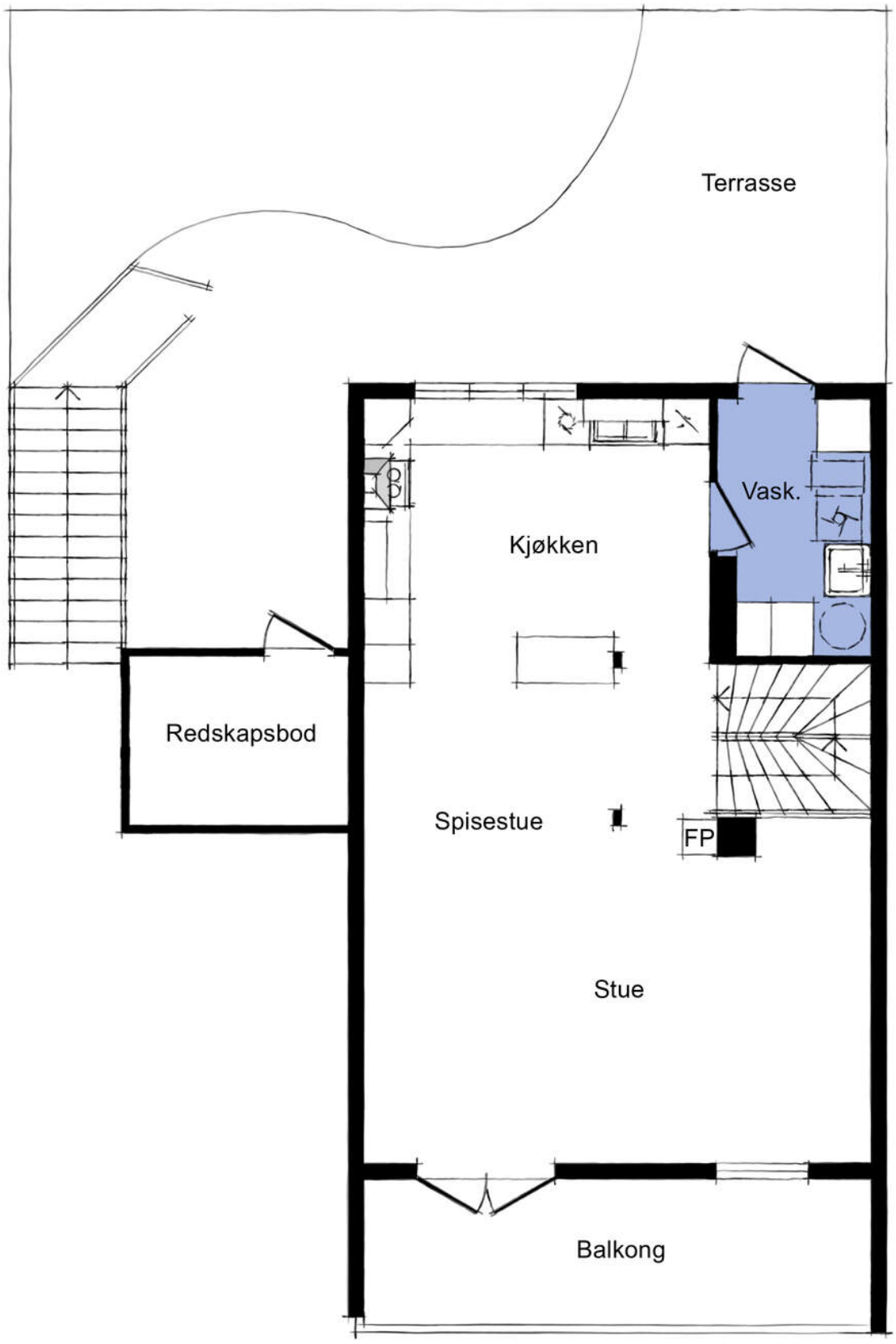






Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

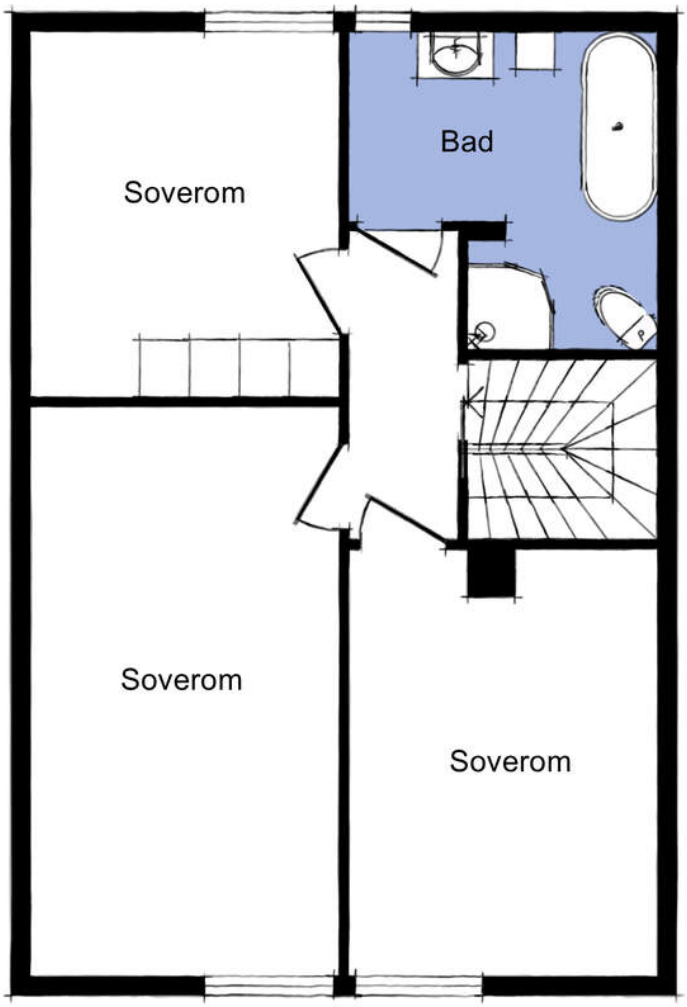
1.Etg.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning

2.Etg.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

MYRDALSKOGEN 395

Nabolaget Skinstø - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Skinstø Linje 32	**4 min** 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**16 min** 14 km
Bergen Flesland	**30 min**

SKOLER

Haukedalen skole (1-7 kl.) 365 elever, 28 klasser	**12 min** 1 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	**19 min** 1.7 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	**6 min** 3.3 km
Åsane videregående skole 1100 elever	**26 min** 2 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

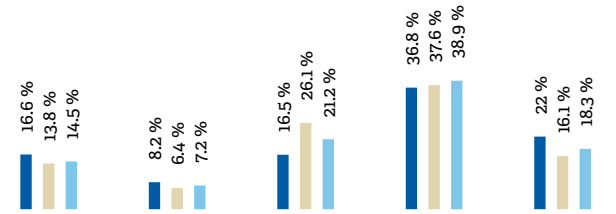
NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

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 (1-6 år) 89 barn	**16 min** 1.4 km
Espira Ulsetskogen barnehage (0-5 år) 305 barn	**20 min** 1.6 km
Blokkhaugen barnehage (1-5 år) 62 barn	**20 min** 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Haukedalen	**15 min**
Kiwi Ulset	**15 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 97/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

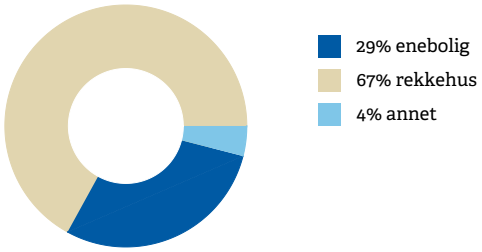
TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

SPORT

Myrdalsskogen ballbinge Ballspill	**8 min** 0.7 km
Spondalen ballbinge Ballspill	**10 min** 0.9 km
MOVA Åsane	**6 min**
SATS Horisont	**8 min**

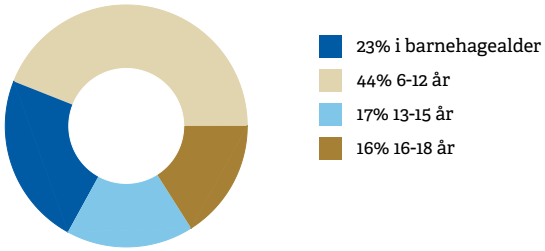
BOLIGMASSE



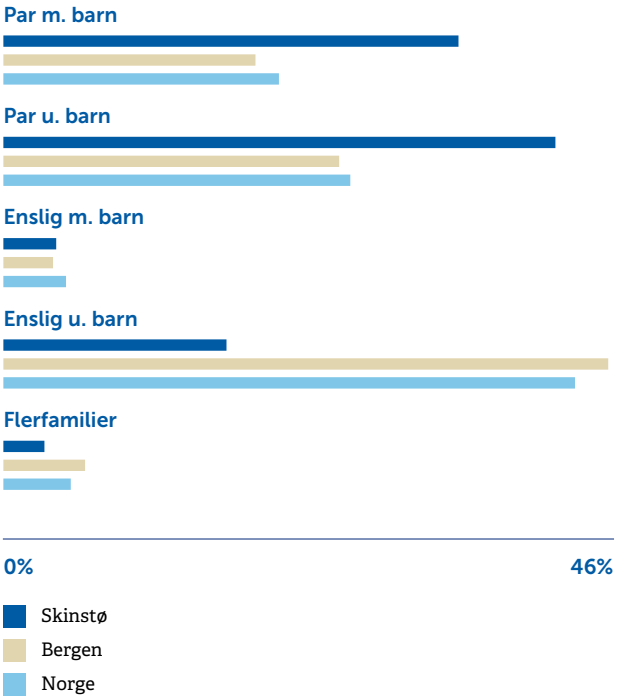
VARER/TJENESTER

Åsane Storsenter	**6 min**
Apotek 1 Arken	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



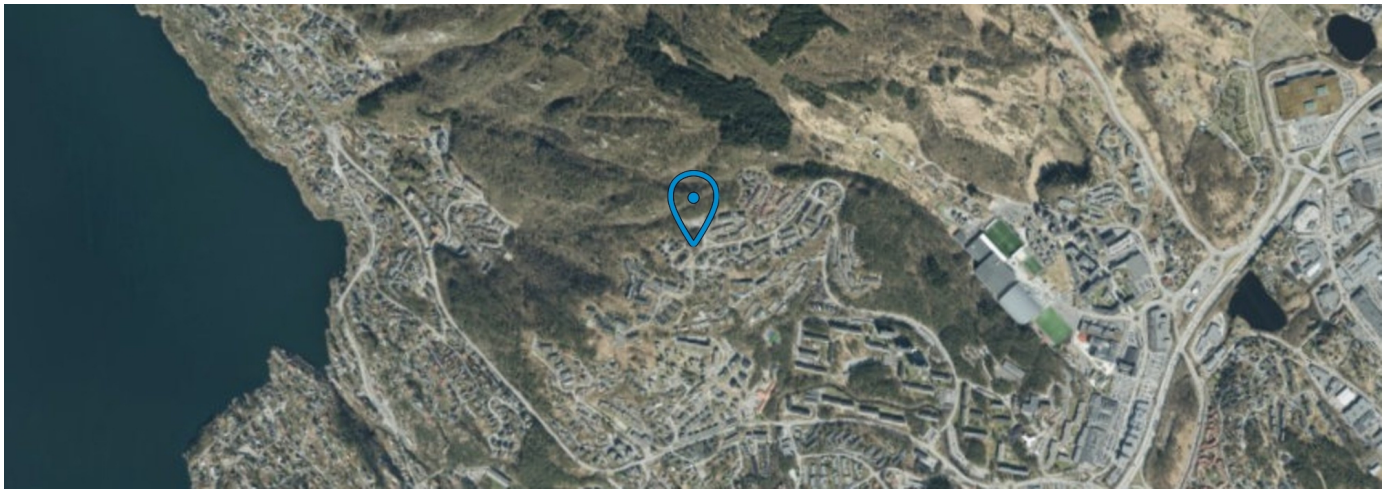
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

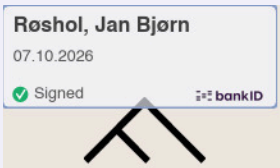
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Jan Bjørn Røshol

Boligen

Myrdalskogen 395
5117 Ulset

4601-188/407/0/0

- Boligen ble kjøpt 1991
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Gulv i vaskerommet har en brist i bellegget har vært skiftet før. Bad opp er nylagt flise gulv mm i 2013 og røropplrgg i 2013.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1991
   Firmanavn: Mæland Rør og ÅsheimRørservice
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt membran og fliser. Åsheim Rør stod for rørleggerarbeid.

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Vi har skiftet ytterkledning på øst og vest vegg. Det var en liten vannlekasje ved teraasedøre nede, men er ordnet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Jan Gangstø
   Beskrivelse av arbeidet: Der ble lagt inn nytt beslag og oppgradert med tetting.

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Firmanavn: Torsvik
   Beskrivelse av arbeidet: Vinduer ble skiftet

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Dag Furusteh
   Beskrivelse av arbeidet: Montert kjøkkenvifte i kjøkken.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Bergen Varmesenter
   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny peis.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Thunestvedt
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet noen lamper og montert vifter, Montert utelader.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Skiftet veranda ved skifting av kledning

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Kledning på front ble skriftet og altan skiftet.

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Noe endring på innerom i kjellere

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

En har fått godkjent innsetting av et vindu mot øst.

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Enebolig
Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
BERGEN kommune
gnr. 188, bnr. 407

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18601-1918 **Eiendomsverdi ref nr:** UC4606

Autorisert foretak: Kristoffersen Takst AS

KRISTOFFERSEN TAKST AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Kristoffersen Takst AS

Firmaet ledes av Roar Kristoffersen, som har tømrerbakgrunn og har arbeidet som takstmann siden 2006. Virksomheten ble startet i 2009 og etablert som aksjeselskap i 2023. Vi utfører blant annet:
Tilstandsrapporter og verdirapporter
Bistand ved overtagelse av ny bolig
Reklamasjonssaker og skadevurderinger.



Rapportansvarlig

Roar Kristoffersen

roar@kristoffersentaksering.no

934 22 416

Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og bilde, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige (HMS). Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Firma: Torsvik lagde Takskjegg i ca. 2007.
Takrenner og nedløp er av metall. Takrenner er minst 15-20 år har usikker fremtidig funksjon. Eldre takrenner må jevnlig observeres, vedlikeholdes da lekkasjer og skader plutselig kan oppstå.
Vi kjenner ikke til dreneringsmetode i bakke (om det er utført med drensrør, selvkultete masser eller lignende da det er skjult). Det er viktig å ha løvfangere montert.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom.
Ved kottet er det dør til ventilasjon. Fra stige var det begrensede kontrollmuligheter av kottet, og ventilasjonsmotoren var vanskelig å kontrollere. Det ble tatt bilde inn i kottet og vurdert ut fra dette.
Det er diffusjonsplast og isolering mot sperr i skråtak.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.
1992: Ny Kledning mot vest, laget levegg syd: O.A. Torsvik
(Søkt og godkjent i 1992 opplyst av eier).
Skiftet bærebjelker ved utbygg bak. O.A. Torsvik
2026:
Nytt beslag og oppgradert tetting i regi av Jan Gangstø.
Det er registrert musebånd bak deler av kledningen i luftespalte.
Det er utfellbar rømningstige fra vinduer i gavl vegg ved altan/loft.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Registrerte datoer/produksjonsår: 2010 og 2 stk vinduer fra byggeår og ett fra endringer i "soverom" nede.
skiftet vinduer i regi av Torsvik/faglært arbeid.
Det er ytterdør (eldre) i treverk (sideglass fra 1985) og malt balkongdør i tre med 2- og 3-lags glass (to skiftet, en fra byggeår).
Annet:
Det er fuktinngrengning og demontert list/foring ved dør nede.
Årsak til fuktinntrengning utbedres av fagmann og er opplyst til å bli endelig tettet og kontrollert før salg.
Konstruksjon: Tre,
Rekkverkshøyde (cm): 90
Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 4
Skiftet altan/utvidet, info fra eier/egenerklæring.
HMS/rekkverk/dagens krav:
Minimum rekkverks høyde: 1,2 m over 10 m til terreng og 1,0 m ved lavere høyde.
Det gjøres oppmerksom på at det kun foretas en overfladisk visuell observasjon med tanke på åpenbare sikkerhets- eller HMS-avvik.
Bygningsdelen faller utenfor de obligatoriske kravene til tilstandsanalyse og er derfor ikke teknisk undersøkt mot fundamentering.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført med parkett, laminat, flis og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte glatte flater. Himlingene har trepanel og himlingsplater. Det er normalt at det finnes en del innfestninger på vegger for bilder, TV eller lignende. Disse blir mer synlige når leiligheten er fraflyttet og tom. Møblering som bilder, teppe, sofa, etc vil medføre skjolder/ujevn farge over tid.
Dette nevnes ikke som eget punkt, da det anses som normal slitasje.
Det er etter befaring blitt sparklet og malt i "soverom" nede.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Vi har kontrollert etasjeskillet/dekke for skeivheter/lasermåling.
Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laser har ca. 1,5 mm avvik per 10 m og det er pga tilfeldig satt punkter mulighet for litt avvik fra våre målinger.
Sjekkpunktet er ikke en del av obligatorisk tilstandsanlyse ihht Avhendingsloven og NS 3600-2025 er ikke fulgt. Sjekkpunktet er allikevel fylt ut pga merkbare skeivheter. Vi har kun målt skeivheter som stikktagning for nevnte rom.
Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på), mm:
U et
Stue: 14
Gang: 3
1. et
Stue/kj: 8
2.et:
Sov: 21
Gang 20
Bygget i en periode før det var vanlig å etablere radonsperre mot grunnen.
Det er peisovn i boligen.
2018
Firmanavn: Bergen Varmesenter.
Gulvet er belagt med parkett, og veggene er kledd med plater.
Hulltaking er foretatt i soverom, med måleresultat 16,4.
Vårt stikktagning-sted er ikke en garanti for at det ikke kan være problematikk andre steder.
Ved vekt% måling/pigg i bunnsvill er verdier å anse som normale frem til ca.15% (fra 16% starter grobunn for sopp/mugg, etc.)
Innvendig er det malt tretrapp.
Innvendige dører er utført med profilerte dører i tre og hvite formpresset i loft.
Info fra kunde om skadedyr:
Det er ikke observert skadedyr og det har ikke vært utført tiltak i eiers bolig tid.
Det er åpnet opp ved dør nede pga mistanke om utettheter.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje 3 › Bad
Bad fra 2013. Faktura foreligger fra Meland Rør AS på flisearеid (og rep fuger eldre bad.)
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med fall mot sluk på 14 mm ved badekar, og det er flatt gulv/målt 1 mm mellom terskel og dusjkabinett.
Det er ukjent membran/tettesjikt bak fliser.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Beskrivelse av eiendommen

Det er elektrisk vifte. Det er til-luft spalte under dør.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Lav.

Våtrom › Etasje 2 › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er opplegg for vaskemaskin, dusjbatteri.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 6.
Hulltagning er ingen garanti for at våtrom er tett uten fuktproblematikk og det kan forekomme fukt andre steder enn der vår måling ble foretatt.

Våtrom › Etrasje u › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Relativ fuktighet: i %: 64,5
Temperatur i c`: 18,3
RF, er forholdet mellom vanndampmengden i luft og den maksimale vanndampmengden som luften kan inneholde om luften var mettet.
Det var ikke mulig å fuktmåle med pigg i bunnsvill av tre.
NB:
Fukten over kalde flater bør holde seg under 75%.
I kjølige rom (12-17 °C) bør den holdes under 60% ved bruk av hygrometer.
Annet:
Det er isopor/skumplast i vegg. Det kan ha sammenheng med at dusj er forhøyet og isolering mot gulv/betong.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk. Komfyrvakt er montert og nylig kontrollert av Skaar El.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.
Det meste av rørnettet er skjult, og det er ikke mulighet for visuell kontroll.
Rørnettet er ikke trykktestet og er tilstandsvurdert ut fra alder. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten, da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Eventuelle åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige ved befaring. Oppgraderinger er utført på deler av rørnett i regi av firma.
Opplysninger fra eier:
Utekranen nede i front er ikke i orden, røret har frosset og den er nå stengt av, men vi har isteden fått montert utekran med slangetrommel på baksiden av huset av rørlegger Aasheim.
Avløpsrørene er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet. Det meste av rørnettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.
Oppgraderinger er utført på deler av rørnett i regi av firma. Det meste av rørnettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er vindu med manglende lufteventil (luftehull er der, men ikke selve ventilen).
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank, innkasset.
Krav til fast tilkobling siden 2014 på beredere på 2kw eller mer.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
2015
Firmanavn: Thunestvedt
Beskrivelse av arbeidet: Byttet noen lamper og montert vifter, montert utelader.
Det er og montert opp El-bil lader i regi av Thunestvedt.
2016:
Div. el-arbeid ifb med nytt kjøkken.
2026:
Skiftet/justert lamper i regi av firma: Anita Skaar.
Det skal være minst én fungerende røykvarsler i hver etasje. Disse skal plasseres slik at de dekker kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom.
Slukkeutstyr:
Det skal være håndholdt slukker på 6 kg eller mer med skum eller pulver, eller brannslange montert. Utstyret skal være lett tilgjengelig Her er rikelig med slukkeutstyr.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er ikke kontrollert da de ligger skjult i bakken.
Dreneringen er fra 1985. Drenering under bakke mot grunnmur er ikke mulig å kontrollere visuelt.
Grunnmuren er av betong. Dagens boliger er isolert utvendig på grunnmuren, noe som gir en bedre isolerende effekt samt reduserer risikoen for fuktrelaterte problemer som kan oppstå over tid.
Dagens krav/TEK17.
Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.
Ved vanntest innvendig hadde boligen normalt godt vanntrykk ved funksjonstest/stikktagning. Ledningsnett er skjult i bakke. Det er ikke opplyst om oppgraderinger siste årene. Rørnett er i midtre del av forventet levetid. Pga. alder er det ikke uvanlig at det kan oppstå behov for oppgraderinger.
Ved vanntest innvendig av kran i bolig var det normalt vanntrykk på befaringsdagen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er for lite lysforhold i soverom nede for rom med varig opphold.
Wc rom og bod innlemmet og endret til bad i u. et.
Hobbyrom; montert vindu og innredet og brukt som soverom.
Info om bod/bruksendringer i u. etasje:
Det er søknadspliktig å endre s-rom til p-rom.
Skal en bod gjøres om til oppholdsrom må du søke kommunen. Du kan søke selv eller få et ansvarlig foretak til å søke for deg. Søker du selv, er det du som må passe på at alt går riktig for seg, og at tekniske krav blir fulgt. (Fra Dibk om boliger godkjent søkt før 2011).
Det er for lite lysforhold i soverom i u. etasje for å være godkjent varig oppholdsrom.

Informasjon fra eier:
Noe endring på innerom i kjeller.
Er tiltaket godkjent av kommunen: Ja
Det er godkjent innsetting av et vindu mot øst.

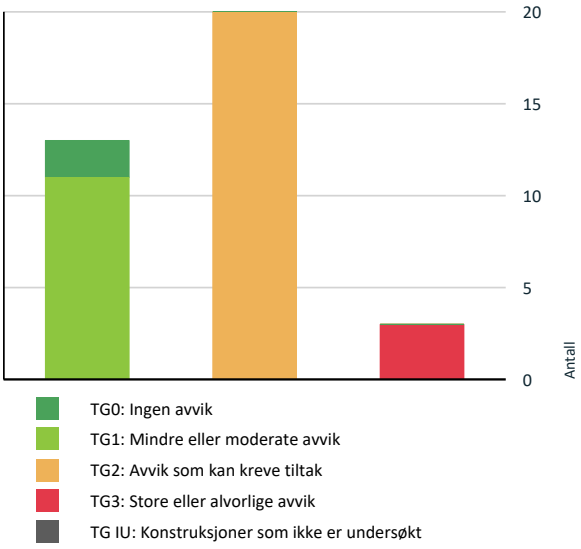
Det er ikke sett tegning av full fasade eller loftsetasjen.

Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

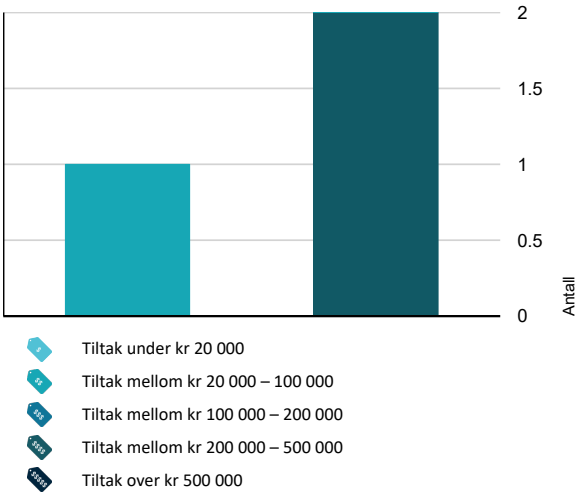
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vi er ikke bedt om å vurdere TILLEGGSVURDERINGER som:
-Vurdering av klimarobusthet.
-Vurdering av boligens positive kvaliteter.
-Brannteknisk tilstandsanalyse utført av en person med brannfaglig kompetanse i henhold til myndighetskrav.
-Undersøkelser om lovlighetsmangler (Dok. fra kommunen er ikke innehentet eller vurdert).
-Kostnadsvurdering av tiltak for TG 2.
-Termografering for kartlegging av dårlig isolasjonsevne i vegger, lekkasjeundersøkelser, varmegang, varmekabler, vannbåren varme osv.
-Vurdering av lydforhold og måling av støy og vibrasjoner.
-Vurdering av inneklima.
-Helse- og miljøkartlegging (asbest, kreosot, PCB, mykgjørere osv.).
-Måling
av elektromagnetisme.
-Vurdering av funksjonskrav (universell utforming, egnethet og annet som angitt).
-Nærmere undersøkelse av skjulte tekniske anlegg.
-Utvidet vurdering av armeringskorrosjon.
-En nærmere vurdering av årsak til setningsskader.
-Vurdering av ombygningsmulighet.
-Detaljerte beregninger av kostnader.
-Markedsverdi.
Ved befaring var det mye oppbevaring/lagring som gjorde at noen overflater ikke var mulig å kontrollere. Det kan være forhold som vi ikke har kunnet avdekke da det var manglende visuell kontroll.

Det er utbedret noen noen punkt etter vår befaring, som: Montert komfyrvakt av El-fimra/Skaar, Byggmester Dag Furuseth utfører et mer omfattende arbeid i yttervegg for å finne og rette opp lekkasje, mose på taket dels fjernet, sparkling/maling på soveorm nede, vindu er blitt malt. Arbeidene er ikke kontrollert, men det er sendt bilder av utførelsen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Etrasje u > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 3 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er mer enn 10 år siden el-kontroll og vi anbefaler ny utvidet kontroll. Det er lite kapasitet på anlegget og det er opprinnelige skrusikringer i skap.

Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Informasjon fra edr.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Ombygging	Utvidet altan, endret planløsning i u etasje/montert vindu i tidligere bod.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og bilde, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige (HMS). Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Firma: Torsvik lagde Takskjegg i ca. 2007.

Årstall: 1986 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen som har usikker fremtidig funksjon.

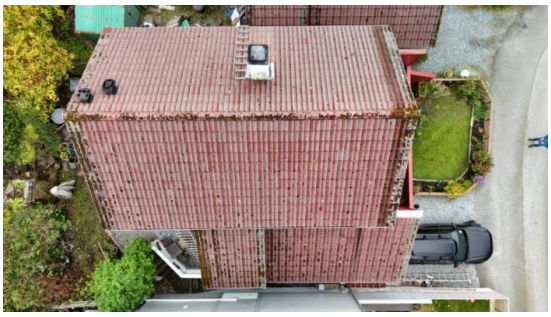
• Det er mosegroe på yttertekking.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere utskifting av taktekking for å opprettholde tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader, da taktekkingen har usikker gjenværende levetid.

• Mosegroe er i vesentlig grad fjernet etter vår befaring. Mosefjerning redusere risikoen for fuktinntrengning til undertaket.
Det anbefales også at taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold, da begrenset besiktigelse fra bakkenivå kan medføre at skader ikke oppdages.

Det er skiftet en kantstein i nedre kant i senere tid. Det er stigetrinn til skorstein, men ikke platå.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Takrenner er minst 15-20 år har usikker fremtidig funksjon. Eldre takrenner må jevnlig observeres, vedlikeholdes da lekkasjer og skader plutselig kan oppstå.
Vi kjenner ikke til dreneringsmetode i bakke (om det er utført med drensrør, selvkultete masser eller lignende da det er skjult). Det er viktig å ha løvfangere montert.

Vurdering av avvik:

• Takrenner er minst 15-20 år og forventet levetid er halvveis/over halvveis. Det er oppsamling av moserester/løv i takrenner. Det mangler snøfangere på hele taket.
Blytekking rundt skorstein er sårt punkt når bly er eldre og uten overdekning. Det er grønske/alger på skorstein.

Konsekvens/tiltak

Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

• Takrenner og nedløp bør rengjøres og vedlikeholdes jevnlig for å forhindre lekkasjer og skader som kan oppstå plutselig.
Det anbefales å vurdere utskifting av takrenner og nedløp, da de nærmer seg forventet levetid, for å unngå fremtidige funksjonssvikt.
Snøfangere bør vurderes montert ved omlegging av tak eller ny yttertekking, for å tilfredsstille dagens krav og redusere risiko for snøras.
Alger/grønske bør renses for å hindre forringelse.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom.
Ved kottet er det dør til ventilasjon. Fra stige var det begrensede kontrollmuligheter av kottet, og ventilasjonsmotoren var vanskelig å kontrollere. Det ble tatt bilde inn i kottet og vurdert ut fra dette.
Det er diffusjonsplast og isolering mot sperr i skråtak.

Vurdering av avvik:

• Det er viktig at taket har luftespalte i henhold til krav på kald side for å hindre kondensering og fuktproblematikk.

På dette bygget var det vanskelig å observere luftespalte for overliggende isolasjon/kald side.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er tilstrekkelig luftespalte på kald side av takkonstruksjonen.
Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til kondensering og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan gi redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.
1992: Ny Kledning mot vest, laget levegg syd: O.A. Torsvik
(Søkt og godkjent i 1992 opplyst av eier).
Skiftet bærebjelker ved utbygg bak. O.A. Torsvik
2026:
Nytt beslag og oppgradert tetting i regi av Jan Gangstø.
Det er registrert musebånd bak deler av kledningen i luftespalte.
Det er utfellbar rømningstige fra vinduer i gavl vegg ved altan/loft.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er foretatt stikktagning, registrert mykthet ytterst 4-6 mm.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) på bakside (montert ved terrassen nede).

Konsekvens/tiltak

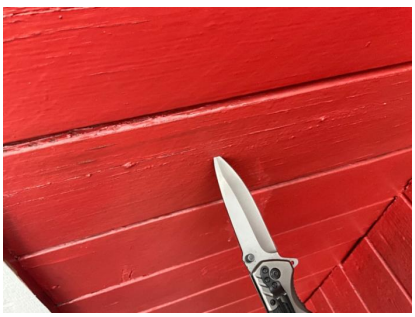
• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risiko for råteskader. Mykhet i kledning kan tyde på begynnende råte, og tiltak bør iverksettes for å hindre videre skade og forringelse av konstruksjonen.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Rømningsstige fra loft til altan.





Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Registrerte datoer/produksjonsår: 2010 og 2 stk vinduer fra byggeår og ett fra endringer i "soverom" nede.
skiftet vinduer i regi av Torsvik/faglært arbeid.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist 2 stk. glassruter som er punktert i vindu oppe.
Isolerglass som er over 35 år er i midtre del av forventet levetid og har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Punkterte glassruter bør skiftes ut for å sikre god isolasjon og forhindre ytterligere skader.
Eldre isolerglass har usikker funksjon og bør følges opp med jevnlig kontroll, da det er økt risiko for redusert isolasjonsevne og kondensproblemer.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør (eldre) i treverk (sideglass fra 1985) og malt balkongdør i tre med 2- og 3-lags glass (to skiftet, en fra byggeår).
Annet:
Det er fuktinngrengning og demontert list/foring ved dør nede. Årsak til fuktinntrengning utbedres av fagmann og er opplyst til å bli endelig tettet og kontrollert før salg.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Konstruksjon: Tre,
Rekkverkshøyde (cm): 90
Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 4
Skiftet altan/utvidet, info fra eier/egenerklæring.
HMS/rekkverk/dagens krav:
Minimum rekkverks høyde: 1,2 m over 10 m til terreng og 1,0 m ved lavere høyde.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at det kun foretas en overfladisk visuell observasjon med tanke på åpenbare sikkerhets- eller HMS-avvik. Bygningsdelen faller utenfor de obligatoriske kravene til tilstandsanalyse og er derfor ikke teknisk undersøkt mot fundamentering.

Vurdering av avvik:

• Det er en del oppsprekking på terrassebord. Det er c/c på 80 cm og for lang avstand for 10 bord/terrassebord typen.

Konsekvens/tiltak

Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

• Det bør vurderes å bytte ut terrassebord med oppsprekking og eventuelt redusere avstanden mellom bjelkene for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet.
Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for skader på terrassebordene, redusert levetid og potensiell fare for personskade ved bruk.





INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett, laminat, flis og belegg.

Vurdering av avvik:

• TG 2: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente på gulv nede på parkett. Gulv er ikke lagt etter leggeanvisning og har tette endeskjøter.
Svellinger på skjøter/løsnet skjøt på laminat i gang oppe.

• TG 3: Svellinger og misfarging på gulv ved lekkasjepunkt/yttervegg/dør og gulv er skadet. Det var ved stikktagning med Protimeter høye fuktverdier lokalt ved skadested. Det er plate/ildsikring hvor det tidligere var skorstein.

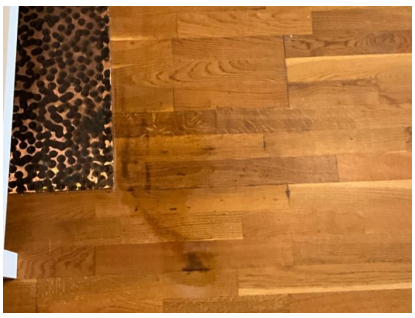
Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

• Skadet gulv med svellinger og misfarging bør utbedres/skiftes ut for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader og muggdannelse.

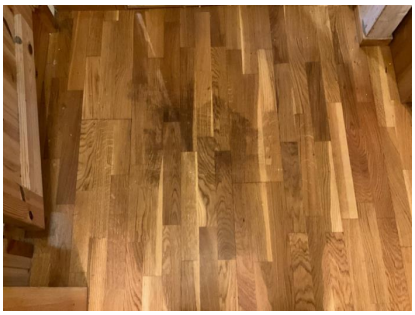
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Tidligere peis/plate på gulv.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

Veggene har tapet, trepanel og malte glatte flater. Himlingene har trepanel og himlingsplater. Det er normalt at det finnes en del innfestninger på vegger for bilder, TV eller lignende. Disse blir mer synlige når leiligheten er fraflyttet og tom. Møblering som bilder, teppe, sofa, etc vil medføre skjolder/ujevn farge over tid.
Dette nevnes ikke som eget punkt, da det anses som normal slitasje.
Det er etter befaring blitt sparklet og malt i "soverom" nede.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

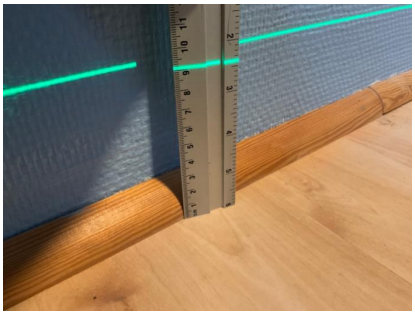
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Vi har kontrollert etasjeskillet/dekke for skeivheter/lasermåling.
Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laser har ca. 1,5 mm avvik per 10 m og det er pga tilfeldig satt punkter mulighet for litt avvik fra våre målinger.
Sjekkpunktet er ikke en del av obligatorisk tilstandsanlyse ihht Avhendingsloven og NS 3600-2025 er ikke fulgt. Sjekkpunktet er allikevel fylt ut pga merkbare skeivheter. Vi har kun målt skeivheter som stikktagning for nevnte rom.
Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på), mm:
U et
Stue: 14
Gang: 3
1. et
Stue/kj: 8
2.et:
Sov: 21
Gang 20

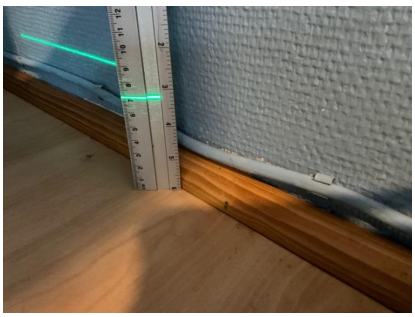
Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.





Radon

Beskrivelse

Bygget i en periode før det var vanlig å etablere radonsperre mot grunnen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er peisovn i boligen.
2018
Firmanavn: Bergen Varmesenter.

Vurdering av avvik:

• Det er riss/sprekker på puss ved sotluke.

Konsekvens/tiltak

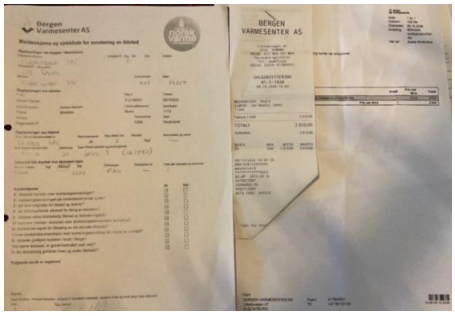
• Sprekkene bør utbedres for å hindre videre forvitring og potensiell skade på skorsteinen. Dersom sprekkene utvikler seg, kan det føre til redusert sikkerhet og økt risiko for røyk- eller sotlekkasje til omkringliggende konstruksjoner.

Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett, og veggene er kledd med plater.
Hulltaking er foretatt i soverom, med måleresultat 16,4.
Vårt stikktagning-sted er ikke en garanti for at det ikke kan være problematikk andre steder.
Ved vekt% måling/pigg i bunnsvill er verdier å anse som normale frem til ca.15% (fra 16% starter grobunn for sopp/mugg, etc.)

Vurdering av avvik:

• Ved hulltagning ble det målt over 15 % fuktinnhold i bunnramme i vegg (Protimeter som er brukt) Målte verdier kan være grobunn til muggsopp som kan gi nedsatt helse effekt.

Konsekvens/tiltak

• Forhøyet fuktinnhold kan føre til mugg- og råteskader, noe som kan svekke konstruksjonen og gi helsemessige konsekvenser for brukerne. Det er derfor viktig å overvåke/kontrollere kontrollstedet jevnlig.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig er det malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført med profilerte dører i tre og hvite formpresset i loft.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

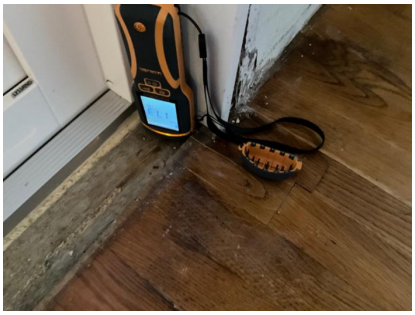
Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

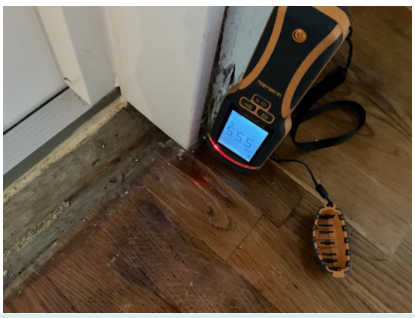
Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport









TG 1 **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

Beskrivelse

Info fra kunde om skadedyr:
Det er ikke observert skadedyr og det har ikke vært utført tiltak i eiers bolig tid.

TG 2 **Andre innvendige forhold**

Beskrivelse

Det er åpnet opp ved dør nede pga mistanke om utettheter.

Vurdering av avvik:

• Det var 17% fuktinnhold i bunnramme ved dør på befaringsdagen, mens det var 55% på parkett.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen av forhøyet fukt kan være utvikling av råte, sopp og skader på konstruksjonen, samt redusert levetid på materialene. Tiltak bør iverksettes for å utbedre eventuelle lekkasjer og sikre tilstrekkelig uttørking for å unngå videre skader.

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2013. Faktura foreligger fra Meland Rør AS på flisearеid (og rep fuger eldre bad.)

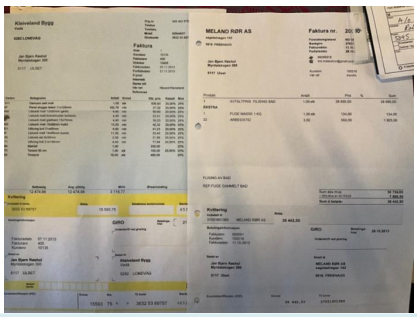


Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport





ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

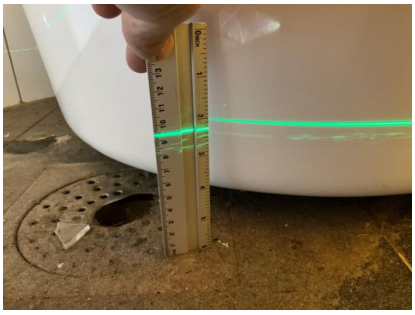
Våtrommet har flislagt gulv med fall mot sluk på 14 mm ved badekar, og det er flatt gulv/målt 1 mm mellom terskel og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

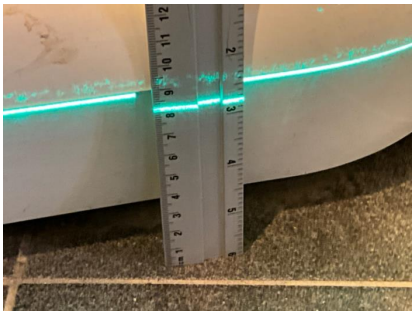
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) og ut fra lyd har flis løsnet fra underlaget (fuger er ikke synlig skadet).
- Sår på flis.
- Lite fall på gulv mot sluk og det er stor fuktbelastning mot terskel ved oversvømmelse av vann i rom.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Sår på flis bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risikoen for fuktopptak i underliggende konstruksjon. Skadet flis bør skiftes ut av fagperson for å sikre at membran ikke blir skadet under arbeidet.









ETASJE 3 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

Det er ukjent membran/tettesjikt bak fliser.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 12 år og det mangler godkjent dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Det er elektrisk vifte. Det er til-luft spalte under dør.

ETASJE 3 > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Lav.





ETASJE 2 > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er opplegg for vaskemaskin, dusjbatteri.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport





ETASJE 2 > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat: 6.
Hulltagning er ingen garanti for at våtrom er tett uten fuktproblematikk og det kan forekomme fukt andre steder enn der vår måling ble foretatt.



ETRASJE U > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ufaglig flisarbeid, det er stort sprang på fuge bredder og unøyaktigheter. Fuger er ujevne og det er sprekker/riss. Det er for høye kant opp til dusj og det er ikke avrenning fra hele våtrommet til sluk. Det er sår på veggplater ved WC. Det er lite til luft under dør. Det er bom på flere fliser på gulv.

• Det er ufaglig flisarbeid, der stort sprang på fuge bredder og unøyaktigheter. Fuger er ujevne. Det er for høye kant opp til dusj og det er ikke avrenning fra hele våtrommet til sluk. Det er sår på veggplater ved WC. Det er lite til luft under dør. det er bom på flere fliser på gulv.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet bør totalrenoveres, og arbeidet bør utføres av fagkyndige i alle ledd.
Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige bygningsdeler.

Konsekvensen av dagens tilstand og ufagmessig utført arbeid er økt risiko for vannskader, fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsens kvalitet og øker risikoen for skjulte feil.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport





ETRASJE U > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Relativ fuktighet: i %: 64,5
Temperatur i c`: 18,3
RF, er forholdet mellom vanndampmengden i luft og den maksimale vanndampmengden som luften kan inneholde om luften var mettet.
Det var ikke mulig å fuktmåle med pigg i bunnsvill av tre.
NB:
Fukten over kalde flater bør holde seg under 75%.
I kjølige rom (12-17 °C) bør den holdes under 60% ved bruk av hygrometer.
Annet:
Det er isopor/skumplast i vegg. Det kan ha sammenheng med at dusj er forhøyet og isolering mot gulv/betong.





Isopor/skumplast i vegg.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Årstall: 2016 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk. Komfyrvakt er montert og nylig kontrollert av Skaar El.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap. Det meste av rørnettet er skjult, og det er ikke mulighet for visuell kontroll.
Rørnettet er ikke trykktestet og er tilstandsvurdert ut fra alder. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten, da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Eventuelle åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige ved befaring. Oppgraderinger er utført på deler av rørnett i regi av firma.
Opplysninger fra eier:
Utekranen nede i front er ikke i orden, røret har frosset og den er nå stengt av, men vi har isteden fått montert utekran med slangetrommel på baksiden av huset av rørlegger Aasheim.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Nummererte kurser, men ikke anvisning om hvor de går til. Det mangler drenerings-hull i bunn av skap.
Stoppekran er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det bør merkes hvor de ulike rørkursene fører, samt merke stoppekranen, for å sikre rask og korrekt håndtering ved lekkasje eller vedlikehold.

Det bør etableres dreneringshull i bunnen av skapet for å hindre oppsamling av vann ved eventuell lekkasje, slik at vannet ledes ut og ikke forårsaker skade på omkringliggende konstruksjoner.

Manglende merking og drenering øker risikoen for forsinket oppdagelse av lekkasjer og kan føre til større følgeskader.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet. Det meste av rørnettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll. Oppgraderinger er utført på deler av rørnett i regi av firma. Det meste av rørnettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er vindu med manglende lufteventil (luftehull er der, men ikke selve ventilen).

Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank, innkasset.
Krav til fast tilkobling siden 2014 på beredere på 2kw eller mer.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

⚠ Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
2015
Firmanavn: Thunestvedt
Beskrivelse av arbeidet: Byttet noen lamper og montert vifter, montert utelader.
Det er og montert opp El-bil lader i regi av Thunestvedt.
2016:
Div. el-arbeid ifb med nytt kjøkken.
2026:
Skiftet/justert lamper i regi av firma: Anita Skaar.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er mer enn 10 år siden el-kontroll og vi anbefaler ny utvidet kontroll. Det er lite kapasitet på anlegget og det er opprinnelige skrusikringer i skap.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det skal være minst én fungerende røykvarsler i hver etasje. Disse skal plasseres slik at de dekker kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom.
Slukkeutstyr:
Det skal være håndholdt slukker på 6 kg eller mer med skum eller pulver, eller brannslange montert. Utstyret skal være lett tilgjengelig.
Her er rikelig med slukkeutstyr.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene er ikke kontrollert da de ligger skjult i bakken.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1985. Drenering under bakke mot grunnmur er ikke mulig å kontrollere visuelt.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

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

Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert knotteplast mot grunnmuren/eller annen fuktsikring. Det kan utføres inspeksjoner, undersøkelser eller overvåkning for å følge utvikling, før det tas en beslutning om utskiftning, eller tiltak på drenering.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong. Dagens boliger er isolert utvendig på grunnmuren, noe som gir en bedre isolerende effekt samt reduserer risikoen for fuktrelaterte problemer som kan oppstå over tid.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Dagens krav/TEK17.
Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.

Vurdering av avvik:

• Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligens grunnmur via drensmasser/grus.

Konsekvens/tiltak

• Terrenget bør utbedres slik at overflatevann ledes bort fra boligens grunnmur, for eksempel ved å etablere tilstrekkelig fall eller andre tiltak for bortledning av overvann.
Konsekvensen av dagens forhold er økt risiko for fuktinntrengning.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ved vanntest innvendig hadde boligen normalt godt vanntrykk ved funksjonstest/stikktagning. Ledningsnett er skjult i bakke. Det er ikke opplyst om oppgraderinger siste årene. Rørnett er i midtre del av forventet levetid. Pga. alder er det ikke uvanlig at det kan oppstå behov for oppgraderinger.
Ved vanntest innvendig av kran i bolig var det normalt vanntrykk på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgraden er satt på grunn av anleggets alder, som medfører økt risiko for behov for oppgraderinger eller utskiftninger.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å overvåke tilstanden og være forberedt på at det kan oppstå behov for oppgraderinger eller utskiftninger av ledningsnettet på grunn av alder.
Konsekvensen av ikke å følge opp kan være redusert funksjon, lekkasjer eller driftsstans, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og eventuelle følgeskader.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er mer enn 10 år siden el-kontroll og vi anbefaler ny utvidet kontroll. Det er lite kapasitet på anlegget og det er opprinnelige skrusikringer i skap.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

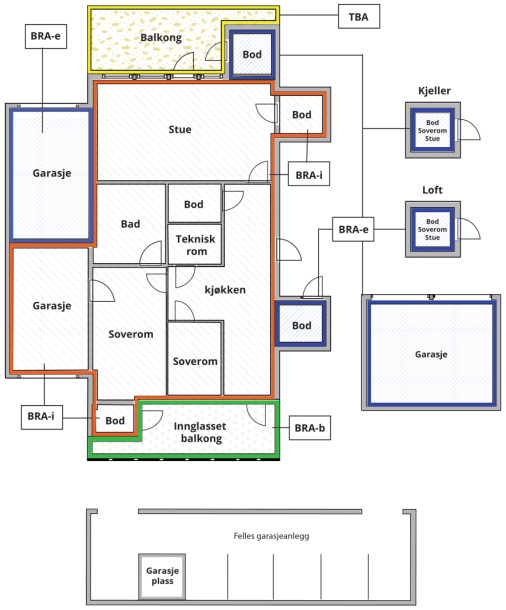
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje 3	50			50		4	54
Etasje 2	54			54			54
Etrasje u	56			56	15		56
Etasje 1		4		4		18	22
SUM	**160**	**4**			**15**	**22**	**186**
SUM BRA	**164**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 3	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
Etasje 2	Stue/kjøkken, vaskerom		
Etrasje u	Gang, bad, gang 2, stue, soverom (lite lys), trapperom, kott, kott 2		
Etasje 1		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stue/u et. (m): 2,37

Areal per rom (m²):
Etasje L
Bad 6,2
Gang 6
Soverom 11,4 + 14,9 + 9,8

Etasje 2
Stue/kjøkken 48
Vaskerom 5,5

Etasje u
Entre 3
gang 7,8
Bad 3,1
Stue 23,9
Soverom (lite lysflate/0,4 kvm glassflate og brønn utforbi) 11,1
Trapperom 1,8
Kott 1,4
Kott 1,2

Etasje 1
Bod 4

Vi har brukt lasermåler/avstandsmåler. Det må forventes mindre unøyaktigheter ved målingen da måleutstyret er håndholdt. Nettoareal per rom: (ikke hele kvm slik som måleregler tilsier og areal er ment som tilleggsinfo som kan bli brukt ifb. med oppussing eller lignende.)
Areal har ingenting med oppmåling av selve boligens P- eller S-rom da vi ikke kontrollerer arealene slik som kontroll ved selve oppmålingen av etasjen.
Ved oppmåling av rom (tilleggsinformasjon) er ikke innervegger medtatt, (areal hvor vi i noen tilfeller også medtar skap, innkassing/sjakter og lignende).
Areal sum for rommene vil være mindre enn areal oppgitt som p- og s- rom for etasjen Dette er på grunn av areal for vegger, innkassing for rør/sjakter, trappe åpninger, etc som skal være med i areal iht. NS 3940. Vi har ikke mottatt godkjente tegninger før oppmåling av boligen. Vurderinger opp mot skjult inn-kassing, bærevegg, nøyaktighet mot yttervegger og nøyaktighet mot innhuk/hjørner kan bli mer unøyaktig enn om tegninger var fremlagt først.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er for lite lysforhold i soverom nede for rom med varig opphold.
Wc rom og bod innlemmet og endret til bad i u. et.
Hobbyrom; montert vindu og innredet og brukt som soverom.
Info om bod/bruksendringer i u. etasje:
Det er søknadspliktig å endre s-rom til p-rom.
Skal en bod gjøres om til oppholdsrom må du søke kommunen. Du kan søke selv eller få et ansvarlig foretak til å søke for deg. Søker du selv, er det du som må passe på at alt går riktig for seg, og at tekniske krav blir fulgt. (Fra Dibk om boliger godkjent søkt før 2011).
Det er for lite lysforhold i soverom i u. etasje for å være godkjent varig oppholdsrom.

Informasjon fra eier:
Noe endring på innerom i kjeller.
Er tiltaket godkjent av kommunen: Ja
Det er godkjent innsetting av et vindu mot øst.

Det er ikke sett tegning av full fasade eller loftsetasjen.

Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er mange avvik i eldre byggverk når det gjelder branncelleinndeling sammenlignet med TEK17 og dagens krav. Rømningsveier, brannsikring m.m. vil ikke tilfredsstille dagens krav/TEK17.

Det er kort avstand mellom bygg på langvegger/sider til naboer uten dagens brannsikring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Roar Kristoffersen	Takstingeniør
	Jan B Røshol	Kunde
	Marit Waaler Røshol	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	188	407		0	223.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Myrdalskogen 395

Hjemmelshaver
Røshol Jan Bjørn

Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet på Skinstø i Åsane.
Utsikt fritt over nærområdet og utover. Solrik eiendom og syd- vestvendt altan.
Nabolagrprofil (hentet fra ev-info):
Nabolagsprofil
Offentlig transport
60 m
Dagligvare
700 m
Barnehager1.0 km
5
Barnefamilier i grunnkrets
41 %
Parkering:
Det er plass for bil ved boligen i carport og i front av denne. Ut- og innkjøring tett på vei som er noe trang der gjredet mot nabo er 90`.

Adkomstvei

Privat til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Skjult rørnett. Rørnett fra byggeår.
Det kan plutselig oppstå utskiftningsbehov på eldre rørnett.

Tilknytning avløp

Det kan plutselig oppstå utskiftningsbehov på eldre rørnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område med boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen i front, gruset innkjøring og bak bolig ved vedskjul/takoverbygg.

Tinglyste/andre forhold

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	28.09.2026		Innhentet		Nei
Kommunalinformasjon	12.10.2026	Tegning	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.10.2026		Gjennomgått		Ja

Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Myrdalskogen 395 , 5117 ULSET
Gnr 188 - Bnr 407
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

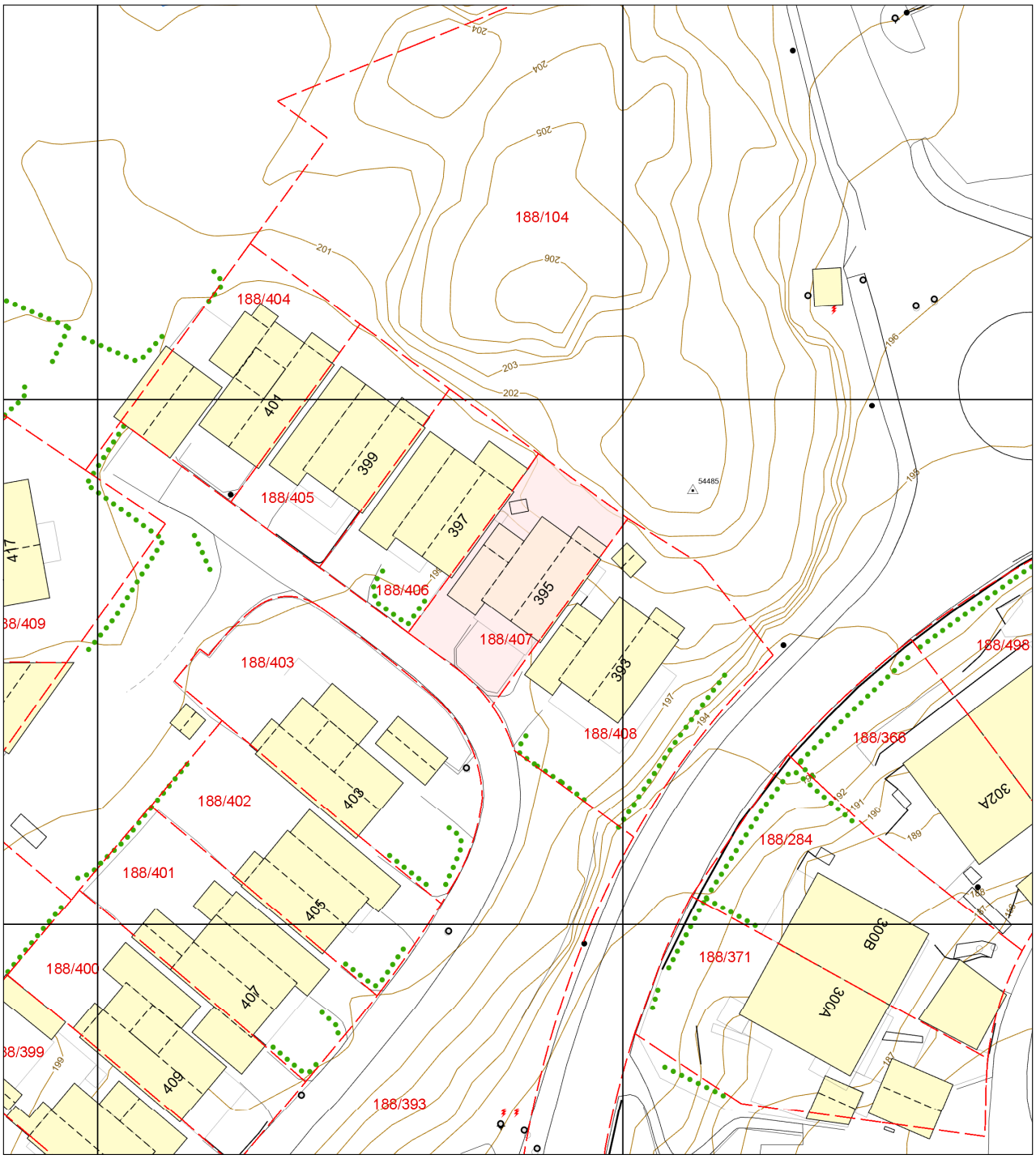
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 28.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/407/0/0
Adresse: Myrdalskogen 395, 5117 ULSET

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

Vedlegg: Kommunalinformasjon

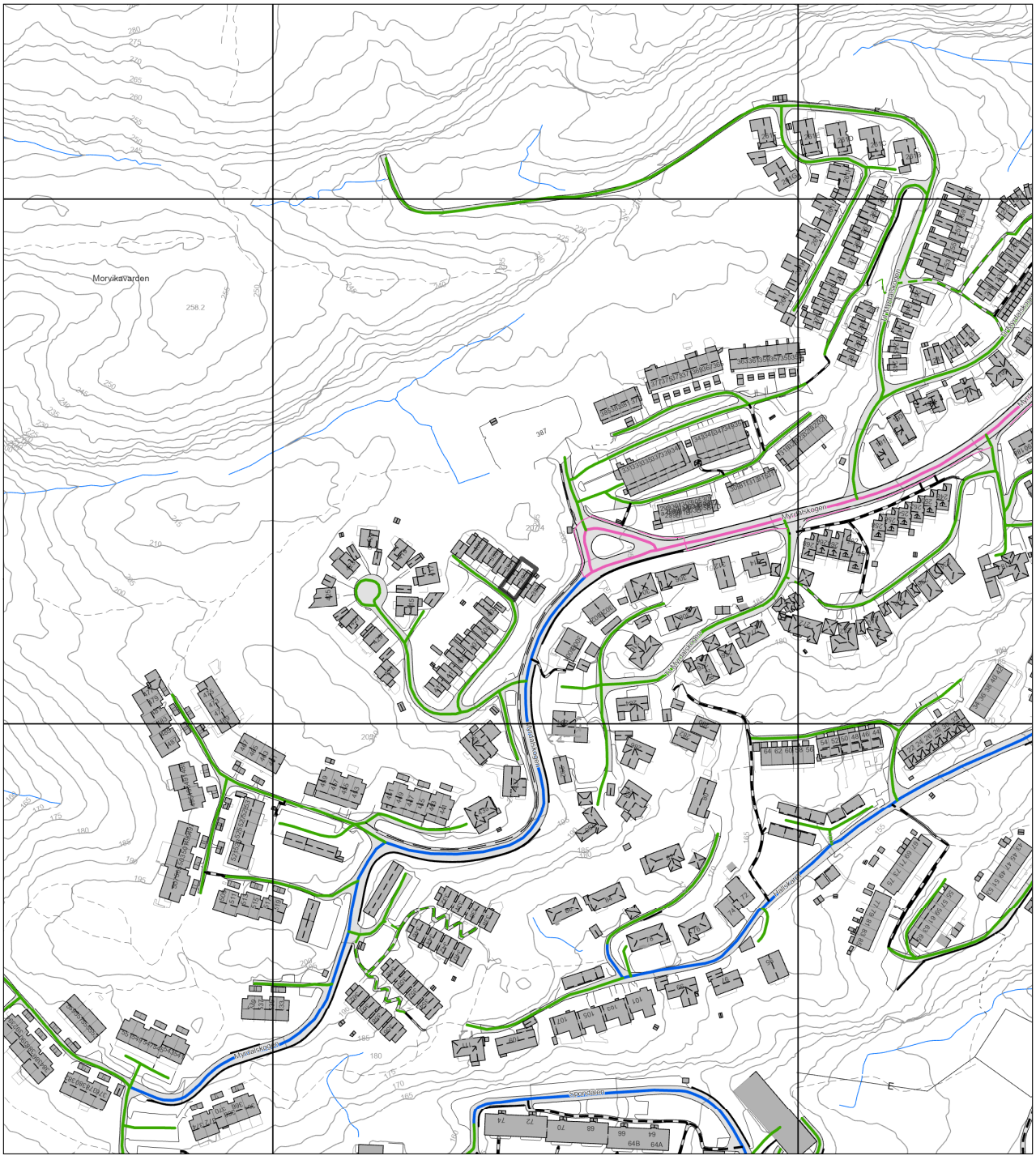
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 28.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/407/0/0
Adresse: Myrdalskogen 395, 5117 ULSET

N


Morvikavarden
258.2
Myrdalskogen
Myrdalskogen
Myrdalskogen

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

Hovedadministrasjon, Bergen Rådhus
Postboks 805, 5001 Bergen
Tlf. (05) 32 36 00
Anleggsseksjon
Arealplanavdeling
Byggesaksavdeling
Grunnerverv
Oppmålingsavdeling

FOTOGRAFERT
2 6 NOV. 1986
MIKRO

MOELVEN BRUG A/S
2391 MOELV

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Dato
	24.01.85	Arkiv 503.1 Snr 850247	17.11.1986

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: HAUKEDAL MORVIK FA 4 Eiendom: 5-0088-0104

Byggherre: MOELVEN BRUG A/S

Ansvarshavende: HOFSETH OLE KR.

Bygningens art: BOLIG/CARP/HUS 10 Arbeidets art: NYBYGG

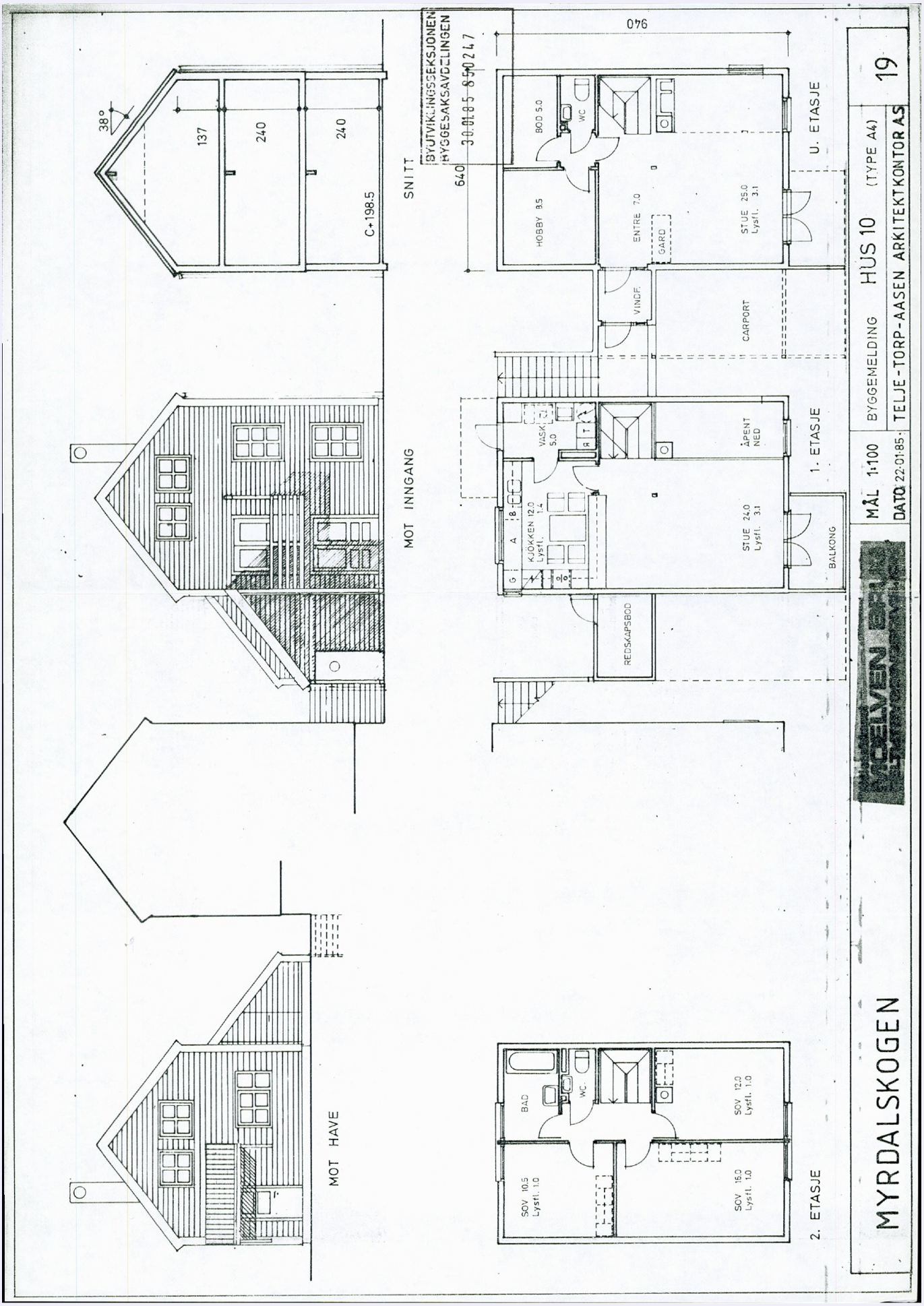
Søknaden om byggetillatelse mottatt: 30.01.85
Byggetillatelse gitt.....: 12.04.85

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i bygge-tillatelsen.

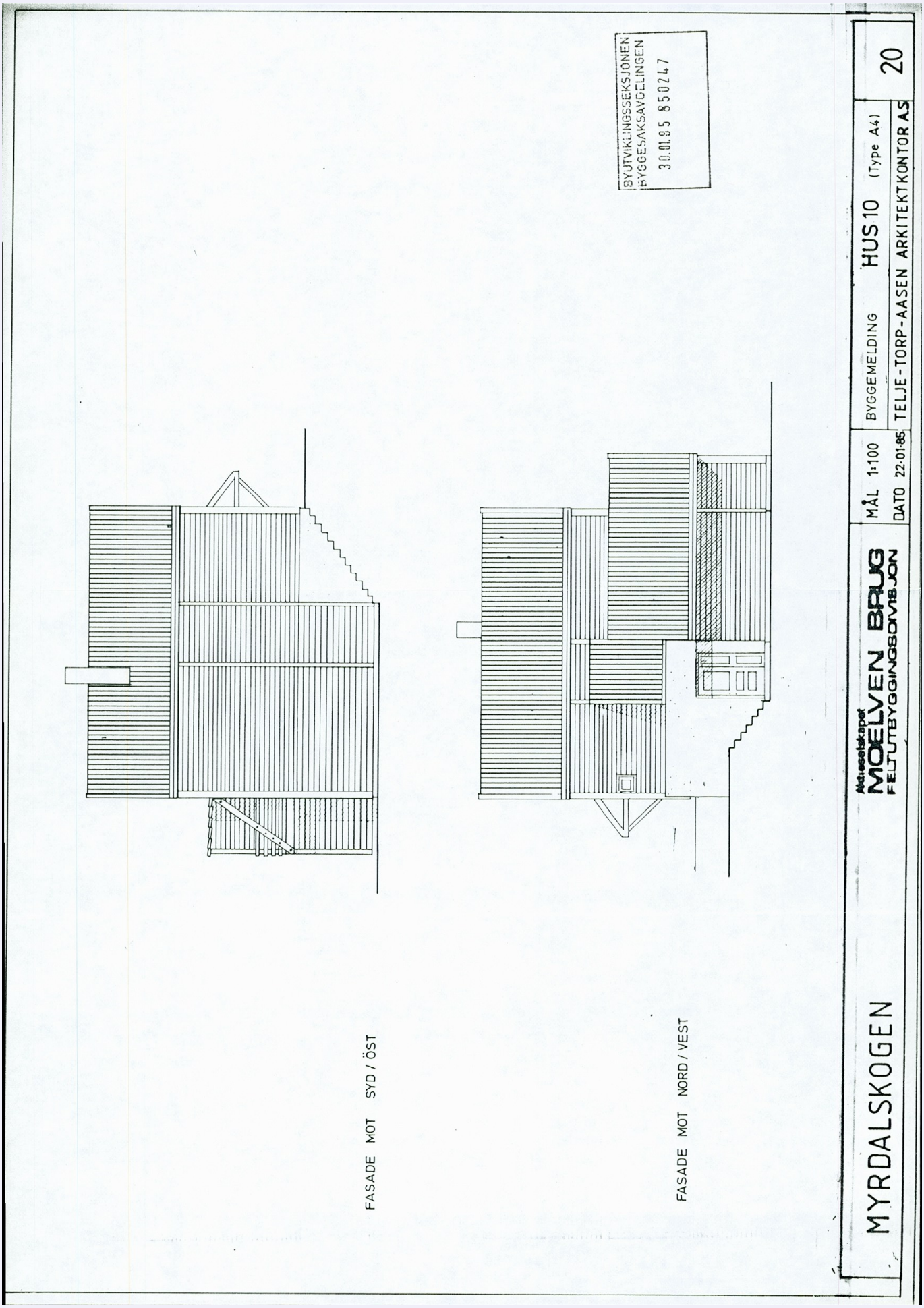
BYGGESAKSAVDELINGEN

Torleif Sætre
bygningskontrollør

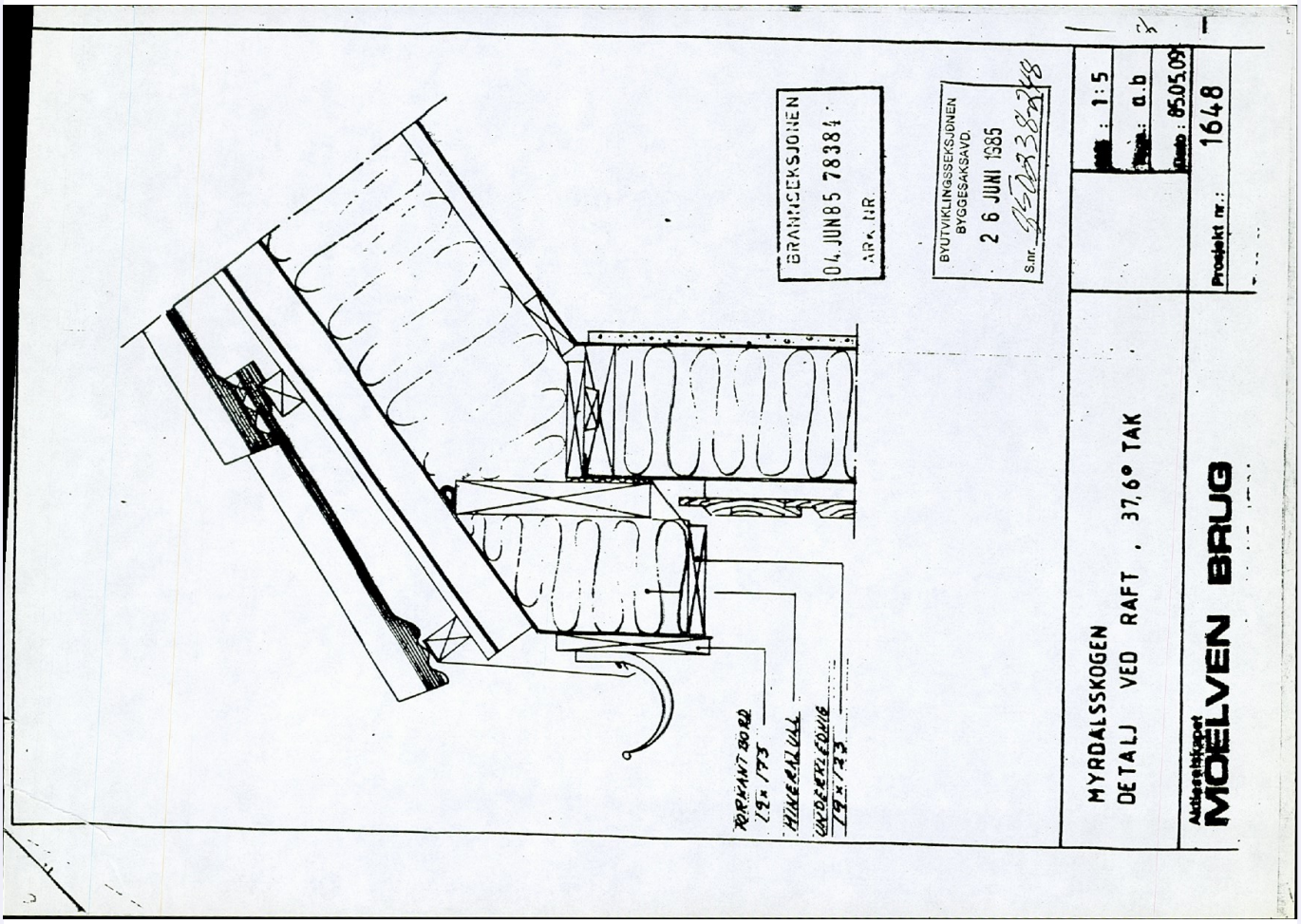
Vedlegg: Kommunalinformasjon



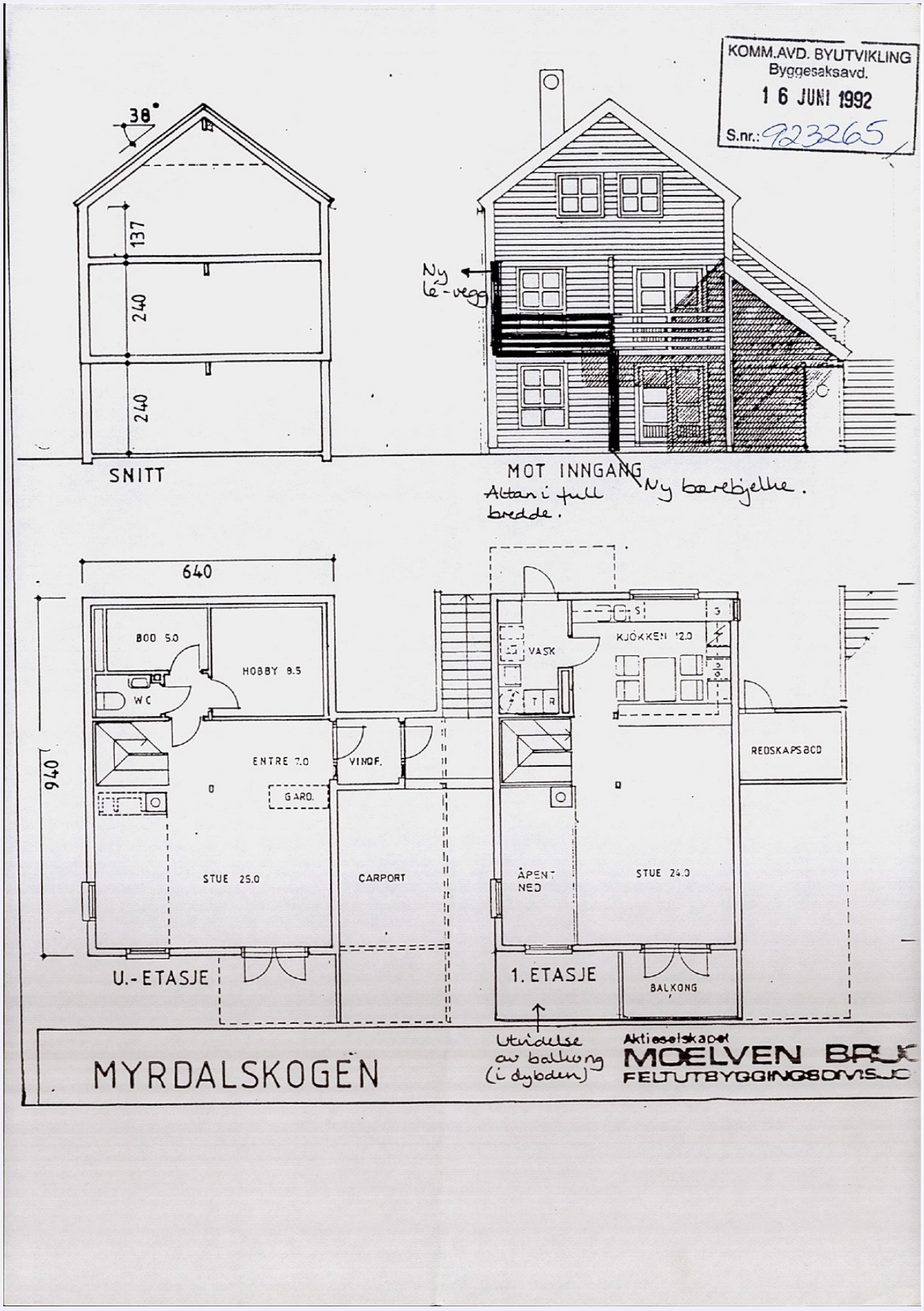
Vedlegg: Kommunalinformasjon



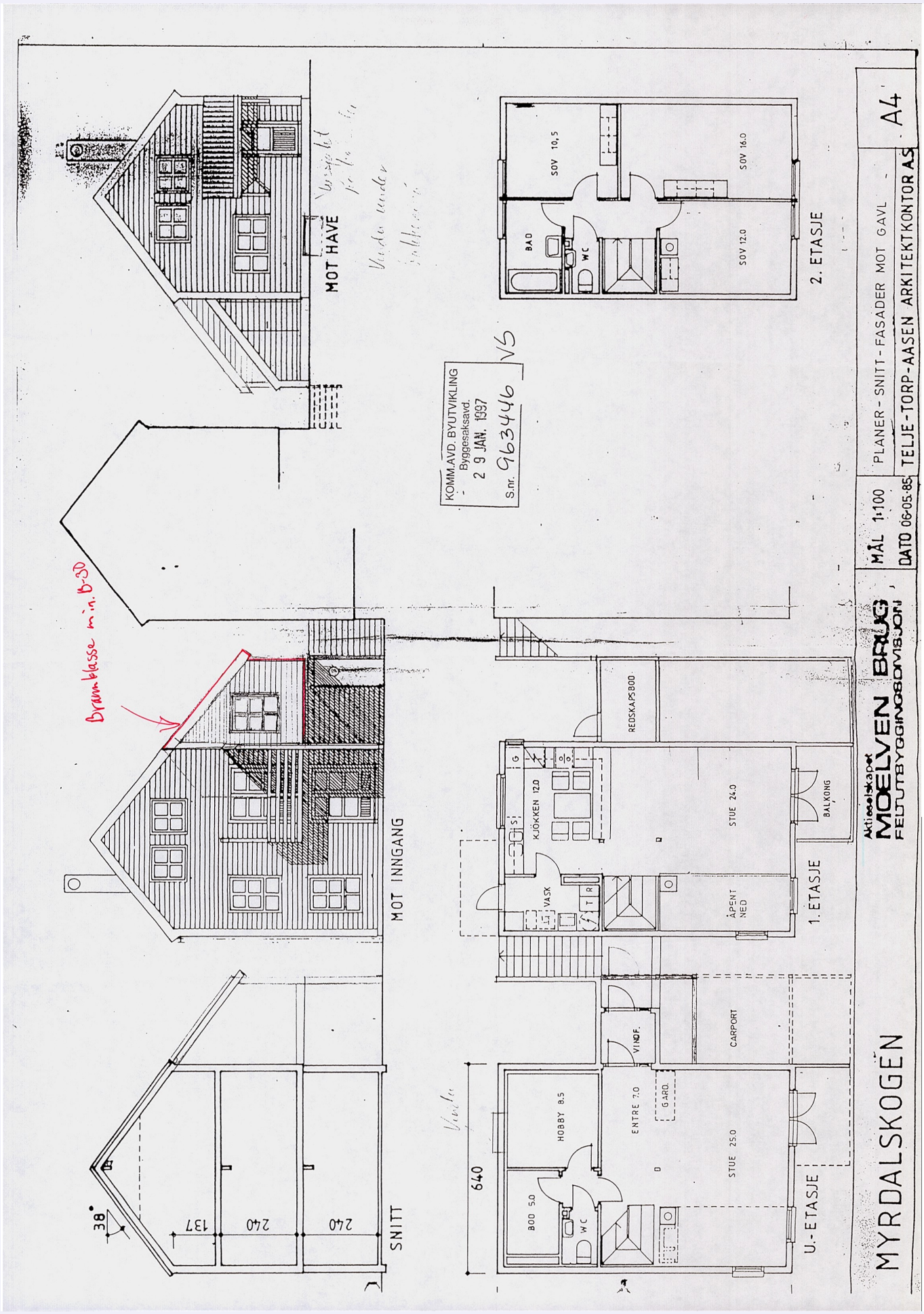
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 188/407/0/0
Utlistet 29. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261662607	Grunneiendom	0	Ja	223,5 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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
4340301	31	ÅSANE. GNR 188, HAUKEDAL - MORVIK FELT A-4, MOELVEN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.02.1985	190001795	91,8 %
4340200	30	ÅSANE. GNR 188, HAUKEDAL - MORVIK FELT A	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.01.1984	190001351	8,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
4340301	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	88,5 %
4340301	710 - Felles avkjørsel	3,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	4,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
4340103	31	ÅSANE. HAUKEDAL - MORVIK FELT A, HUSPLASSERING RIEBER	3	-
4345100	32	ÅSANE. SKINSTØ VEST, FELT A-6	3	190001351
4340201	31	ÅSANE. GNR 185, HAUKEDAL - MORVIK FELT A-3, ENDRING FRA REKKEHUS TIL 8 ENEBOLIGER	3	190000929
66190000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 279, SKINSTØ BARNEHAGE	3	202220580
4340000	30	ÅSANE. GNR 187 DEL AV BNR 2, 5 OG 10, HAUKEDAL, OG GNR 185 BNR 1 OG 3, MORVIK, FELT A	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
188/228	139674553-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	17.06.2021	202115644

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 29. september 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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

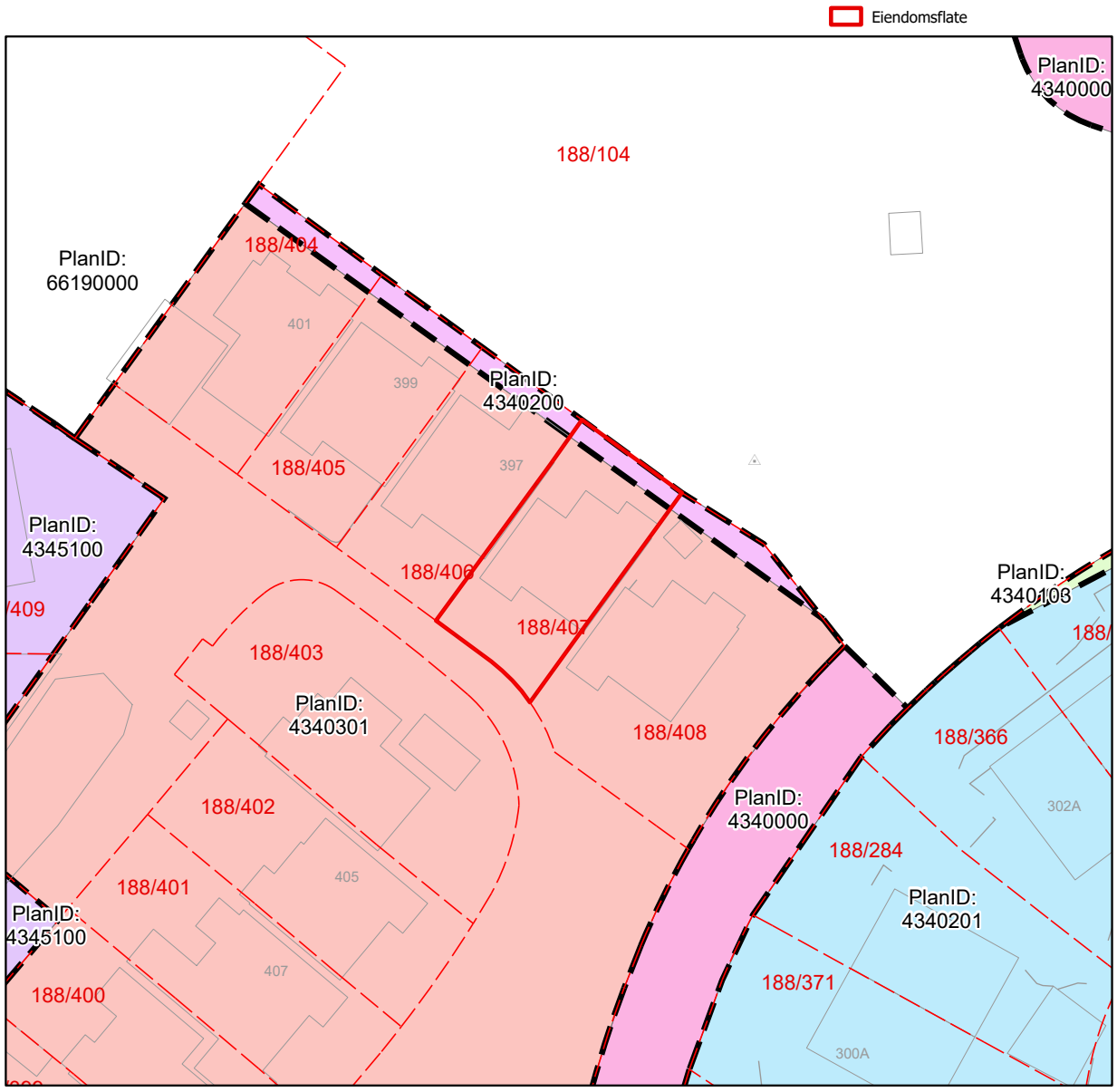
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 188/407/0/0
Dato: 29.09.2026 Adresse: Myrdalskogen 395

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): 66190000,4340301,4340200



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

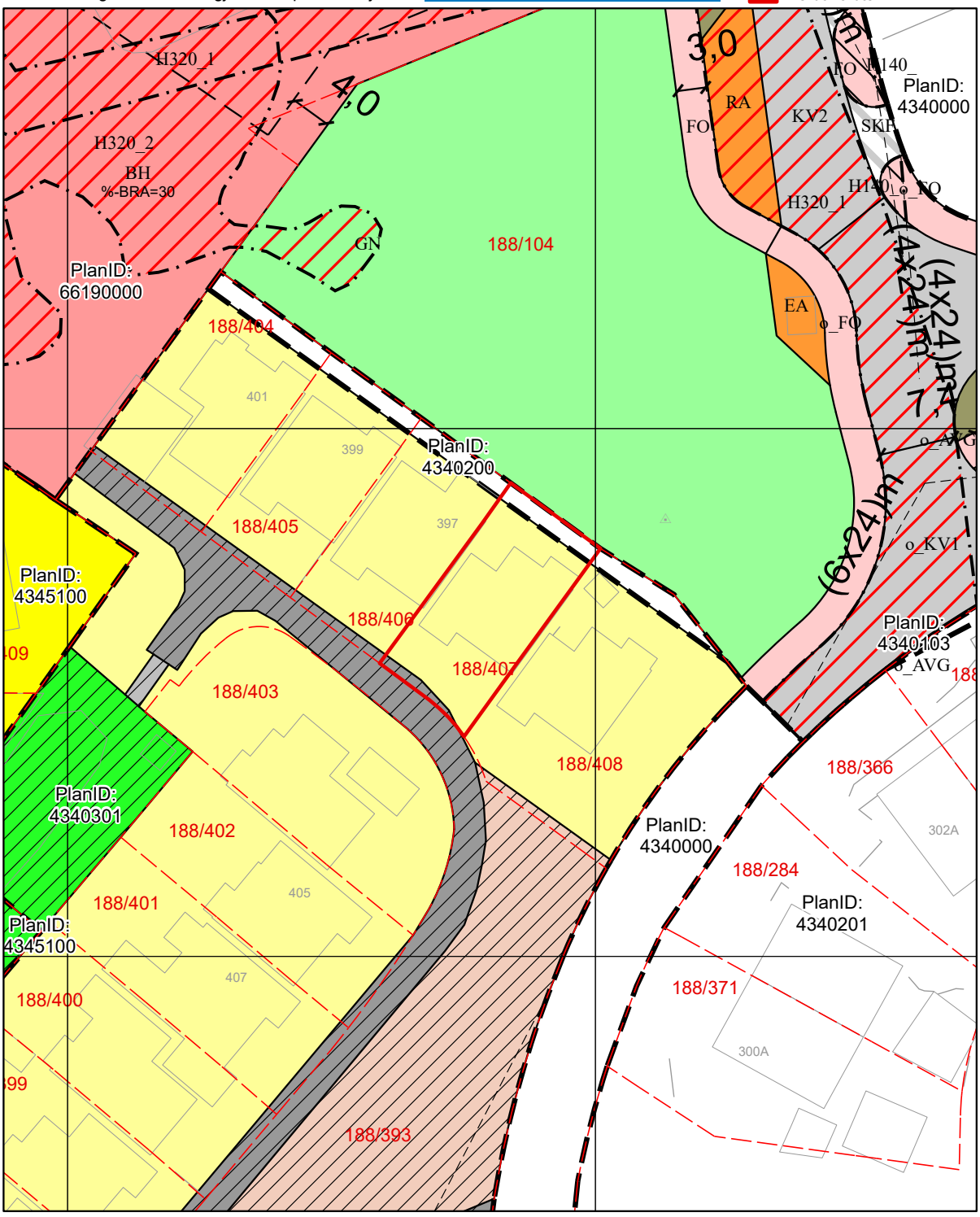
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 188/407/0/0
Dato: 29.09.2026 Adresse: Myrdalskogen 395

N

PlanID(er): 66190000,4340301,4340200

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles lekeareal for barn

Arealformål PBL §12-5

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

1161 - Barnehage

1510 - Energianlegg

1550 - Renovasjonsanlegg

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3020 - Naturområde - grønnstruktur

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 188/407/0/0
Dato: 29.09.2026 Adresse: Myrdalskogen 395

N

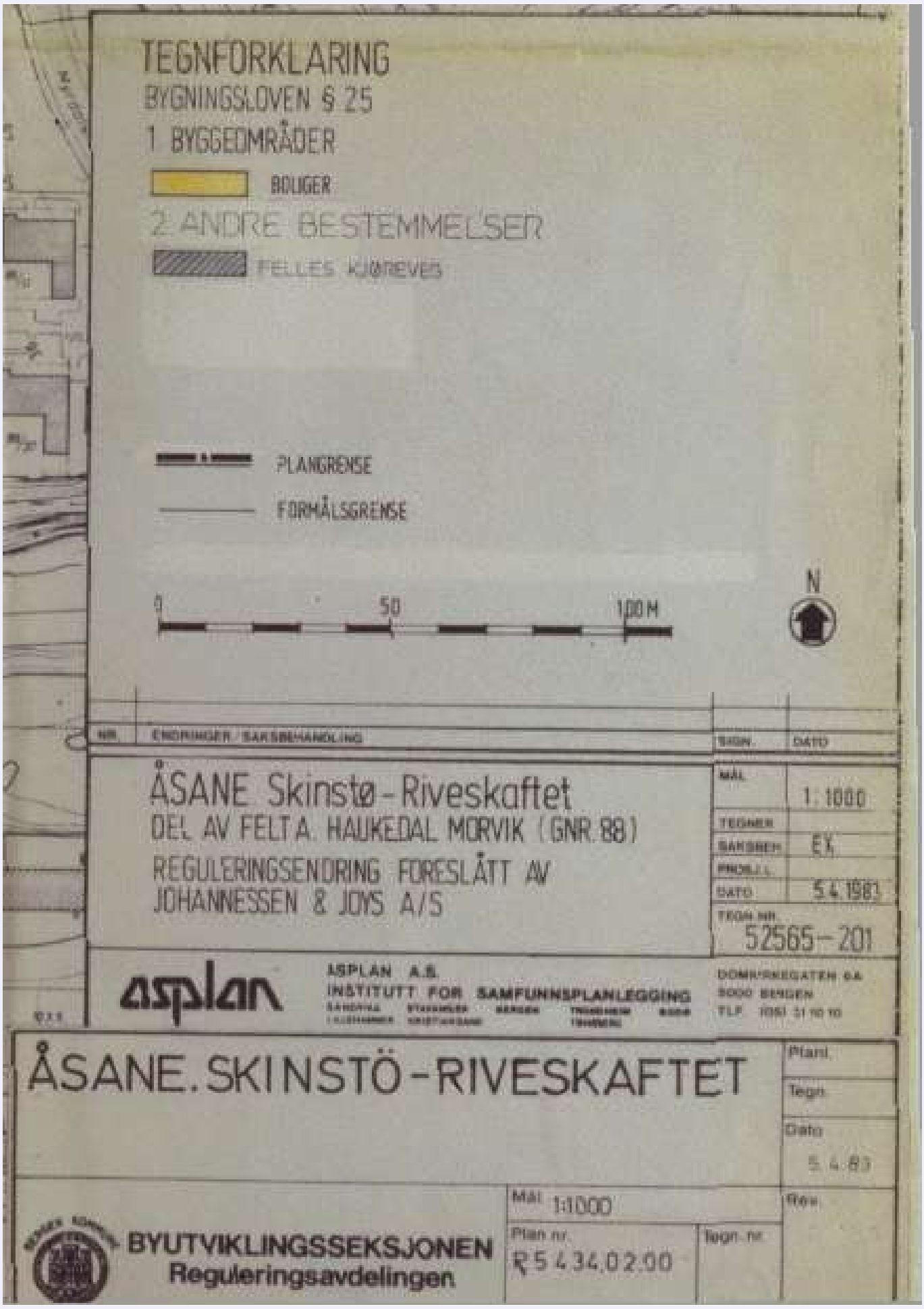
PlanID(er): 66190000,4340301,4340200

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

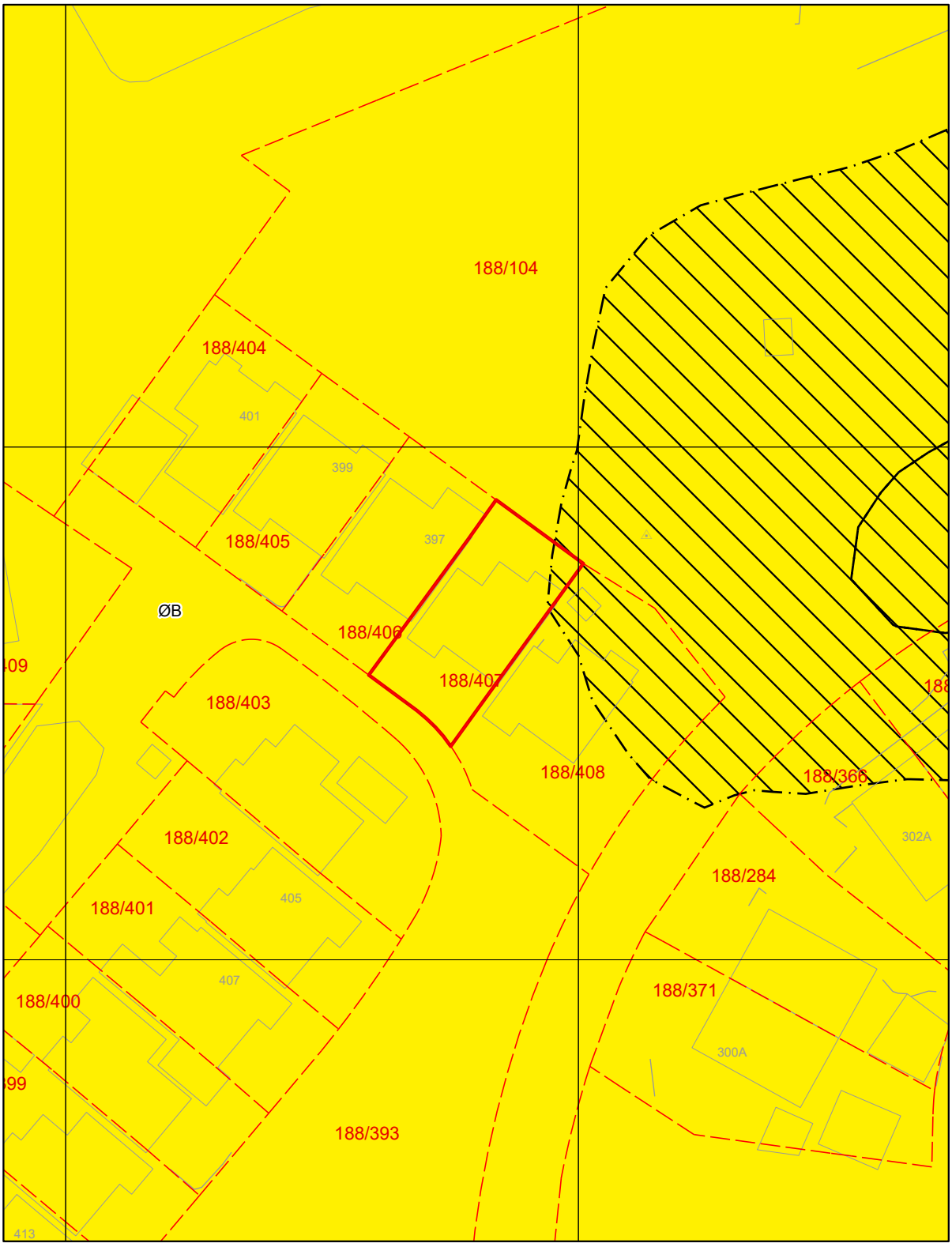
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 29.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 188/407/0/0
Adresse: Myrdalskogen 395

N

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2709260134 / Myrdalskogen 395, 5117 Ulset
Gnr. 188, bnr. 407 i Bergen kommune
Gnr. 188, bnr. 393 i Bergen kommune (Ideell andel 1/11.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

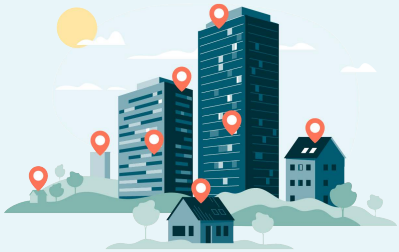
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2709260134
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.10.2026

Audun Rasmussen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

912 47 347
audun.rasmussen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Åsane
Åsamyrane 90, 5116 ULSET

eiendomsmegler1.no