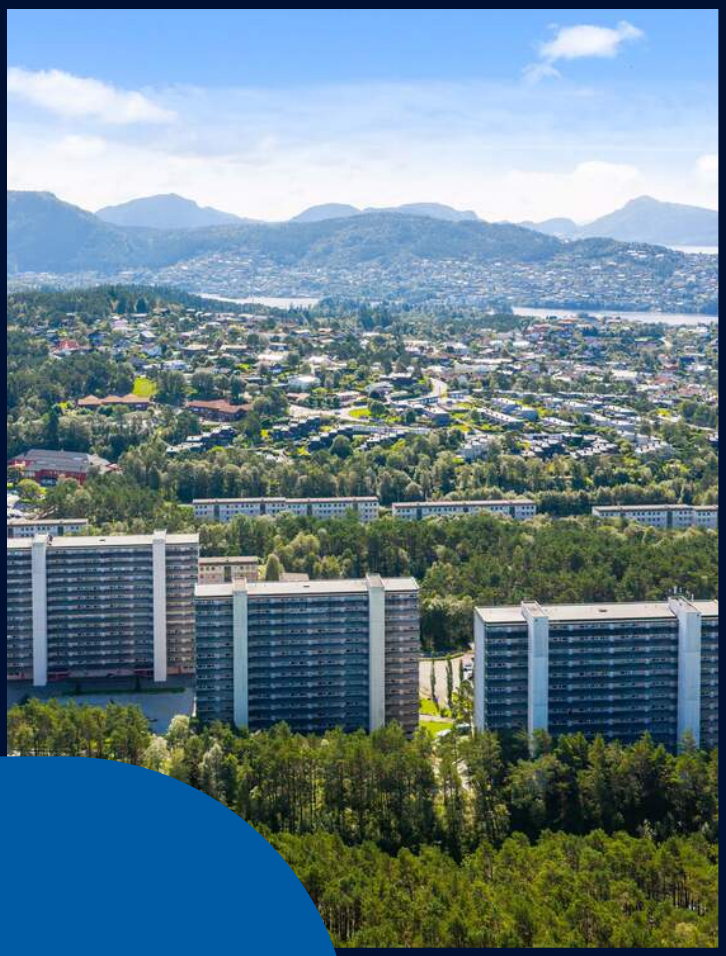






Velkommen til

Myrdalskogen 22
5118 Ulset

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Myrdalskogen 22
5118 Ulset

Flott 2-roms med attraktiv beliggenhet i 8. etgsentralt i Åsane | Gode utsikt og solforhold | V.vann og varme inkl.

Velkommen til Myrdalskogen 22. Attraktiv 2-roms andelsleilighet i 8. etasje med panorama utsikt over Ulset, Eidsvåg, deler av byfjorden og mot Askøybroen.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt altan med gode solforhold. Badet ble utvidet og pusset opp i regi av borettslaget i 2015 i forbindelse med rørfornying. Sentralvarme og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Stuen har åpen løsning mot kjøkkenet og god plass til både sofagruppe og spisebord. Soverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeskap.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 890 000
Andel fellesgjeld pr 14.10.2026	kr	406 097
Omkostninger*	kr	9 496
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 305 593
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	6 168
BRA/BRA-I		57/55 m²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1970
Etasje		8
Energimerking		C

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	**2 890 000**
Andel fellesgjeld pr 14.10.2026	kr	**406 097**
Omkostninger*	kr	**9 496**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**3 305 593**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**6 168**

***Omkostninger**
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545
Gebyr forhåndsutlysing av forkjøpsrett: kr 8 406,-
Sum omkostninger: kr 9 496,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.
Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader**
Kr 6 168 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter, TV og internett, varmtvann og oppvarming via radiator og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
- Renhold: kr 130,-
- Tv og Internett: kr 439,-
- Dugnad: kr 65,-
- Varmt vann og varme: kr 712,-
- Felleskostnader: kr 4 822,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 14.10.2026. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Spesifikasjon av lån

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13560919
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 2,16%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 41 503,58
Total saldo lån: 31 554 515,77
Innfrielsesdato: 01.12.2042
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90437193354
Lånebeskrivelse: Handelsbanken

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 2,65%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 0,01
Total saldo lån: 0,21
Innfrielsesdato: 30.12.2055

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 95217469628
Lånebeskrivelse: Handelsbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,05%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 4 167,77
Total saldo lån: 3 168 989,80
Innfrielsesdato: 15.07.2033

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 95217499160
Lånebeskrivelse: Handelsbanken, Bergvarmeprosjekt
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,05%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 0,02
Total saldo lån: 0,00
Innfrielsesdato: 15.07.2042
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 95267335029
Lånebeskrivelse: Handelsbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,05%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 0,01
Total saldo lån: 0,00
Innfrielsesdato: 15.01.2056

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 95267341185
Lånebeskrivelse: Handeslbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,05%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 360 421,17
Total saldo lån: 274 022 356,00
Innfrielsesdato: 30.06.2066
Fellesgjeld pr. 14.10.2026: 406 097,49

Total fellesgjeld for Prestestien Borettslag pr. 14.10.2026: 308 745 863,00
For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Andre utgifter
Borettslagets styreleder opplyser at det planlegges for en tilstandsvurdering av borettsalgets bygninger, men at kostnadene for dette p.t er ukjent. Ellers er det opplyst om løpende vedlikehold knyttet til tomten/borettslaget.

Registerbetegnelse
Andel nr. 419 i Prestestien Borettslag, org. nr. 952780905 med tilhørende borett til bolig nr.419. Andelen ligger i Prestestien Borettslag og forretningsfører for borettslaget er BOB Boligbyggelag.

Sikringsordning
Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen. Borettslaget har imidlertid forsikret seg mot manglende innbetaling av felleskostnader. Borettslaget har frivillig sikringsordning i Klare Finans AS. Vilkår for hva forsikringen dekker kan fås ved henvendelse til megler.

Om borettslaget
Prestestien Borettslag (org.nr. 952 780 905) er et borettslag tilknyttet BOB BBL som forretningsfører. Borettslaget ble oppført i 1970 og består av totalt 655 leiligheter fordelt på 3 høyblokker og 14 lavblokker (156 stk. 2-roms i høyblokk, 117 stk. 4-roms i høyblokk, 375 stk. 3-roms i lavblokk og 7 stk. 4-roms i lavblokk). Borettslaget har i tillegg en kontorbygning, garasje/lager, miljøhus, grendahus, 14 bosshus og 19 garasjerekker.

Saker fra ordinær generalforsamling 23. april 2026:
• Årsmelding for 2025 ble tatt til orientering.
• Årsregnskap for 2025 ble enstemmig godkjent.
• Styrets honorar ble justert til kr 626 218,- i henhold til KPI.
• Søknad om etablering av inngjerdet hundegård på den gamle fotballbanen ved grendahuset ble nedstemt (styrets innstilling om avslag ble vedtatt).

Fasiliteter og servicetilbud:
• Borettslaget har grendahus, miljøhus og kontorbygning i Myrdalskogen 28 B.
• Vaktmester i 100 % stilling er til stede mandag til fredag kl. 08:00–15:00.
• Bildeleringen (dele.no) har biler tilgjengelige på parkeringsplassen på Flatevad.

Ordensregler og bruksbestemmelser:
• Ro og orden: Det skal være nattero mellom kl. 23:00 og 07:00 alle dager, samt ro hele døgnet på søn- og helligdager.
• Støyende arbeid: Aktiviteter som medfører støy (boring, hamring, oppussing mv.) er ikke tillatt i tidsrommet 19:30–07:30 på hverdager, etter kl. 18:30 på lørdager, og ikke tillatt på søn- og helligdager.
• Grilling: Grill med kull og tennvæske er ikke tillatt på altan. Elektrisk grill og gassgrill er tillatt under utvist forsiktighet.
• Fasade og altan: Montering av parabolantenne, markiser eller andre faste installasjoner krever samtykke fra borettslaget. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av altanrekkverket.
• Røyking: Røyking er forbudt i innendørs fellesarealer, og bør begrenses mest mulig på altaner.
• Ventilasjon: Det er ikke tillatt å koble motorisert avtrekksvifte direkte til leilighetens sentrale ventilasjonsanlegg; eventuelle kjøkkenvifter må være frittstående med kullfilter.
• Bygningsmessige endringer: Ombygging eller endringer som griper inn i bærende konstruksjoner eller felles rør og installasjoner krever skriftlig samtykke fra borettslaget.

Eierbetingelser:
• Kun fysiske personer (enkeltpersoner) og medlemmer i BOB BBL kan være andelseiere i borettslaget.
• Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.
• Kun personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Forretningsfører
BOB Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Leilighet (8. et):

BRA-i: 55 m2
BRA-e: 2 m2
BRA total: 57 m2

Kjeller
BRA-e: 2 m2.

8. etasje
BRA-i: 55 m2.
TBA: 10 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Takhøyde i stue (m): 2,49

Areal per rom (m²):
Entré 1,4
Gang 2,7
Stue/kjøkken 20,8 + 6,4
Bad 5,3 (inkl wc-kasse)
Soverom 12,9
Bod 3,2

Etasje K
Bod på 1,8 kvm
(Areal opplyst av kunde/hentet fra prospekt ved kjøp)

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.
Oppmåling av terrasser/balkonger er cirka oppmålt og det må forventes litt unøyaktigheter.

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
1
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
8

Parkering
Det medfølger ikke fast parkeringsplass med boligen. Garasje tildeles etter venteliste ved henvendelse til styret, og borettshavere har fortrinnsrett til leie. Det betales månedlig leie til dekning av løpende utgifter og 5 måneders forskuddsleie i depositum. Leieretten bortfaller ved flytting. For øvrig er parkering i borettslaget tillatt på oppmerkede plasser.

Borettslagets eiendom
Gnr. 188, Bnr. 27 (Ideel andel) i Bergen kommune.

Tomteareal er 65 980 m² på festet tomt.
Festetid: Festetid er 99 år ifølge tinglyst festekontrakt, med bestemmelser om forlengelse.
Årlig festeavgift er inkludert i felleskostnader.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for borettslaget. Fellesarealene er opparbeidet med grøntanlegg, beplantning, trær og interne gangveier. Borettslagets fellesarealer omfatter lekeplasser med lekeapparater, ballbane ved grendahuset, grendahus, bosshus, miljøhus og felles parkeringsarealer.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er tillatt for andelseierne å ha hund eller katt som kjæledyr i Prestestien borettslag. Hunder og katter skal registreres hos kontoret etter søknad fra eier. Kjæledyr må ikke være til plage for

naboer og andre. Hunder skal holdes i bånd utendørs, og etterlatenskaper skal tas opp. Grunnet rottefare er det ikke tillatt å etablere planker eller lignende som gir katter adgang til altan.

Beboernes forpliktelser
Dugnadsarbeid i borettslaget er frivillig. Den som utfører dugnad honoreres per time etter gjeldende satser (kr 150,- per time) som føres på egne dugnadsskjema. Beboere har ansvar for å holde private boder låst, samt fellesrom og søppelrom ryddige.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.
• Årsresultat for 2025: overskudd kr 8 384 989,- (kr 7 681 627,- i 2024).
• Disponible midler per 31.12.2025: kr 10 604 502,- (kr 4 991 795,- per 31.12.2024).
• Egenkapital per 31.12.2025: kr -205 440 540,-. Styret bemerker i note 13 at balansen viser negativ egenkapital fordi eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn gjelden, men at det grunnet betydelige merverdier i bygningsmassen ikke anses nødvendig å øke egenkapitalen.
• Budsjettert resultat for 2026: overskudd kr 2 553 500,-.

Borettslagets forsikringsselskap
Tryg Forsikring
Polisenummer felles forsikring 30827207

Byggeår
Ca. 1970 iflg. kommunen

Innhold
Leiligheten ligger i 8. etasje og består av følgende rom:
BRA-i: Entré, gang, stue/kjøkken, bad, soverom og bod.
Kjeller BRA-e: Bod på 1,8 m².

Altan på 10 m² med adkomst fra stuen.

Det er fellesparkering og garasjer på eiendommen.

De originale tegningene viser separert baderom og WC. Etter dagens planløsning er disse rommene slått sammen til fordel for et større baderom, og deler av gang er innlemmet i baderom. Endringen er vanligvis ikke søknadspliktig.

Standard
Leiligheten ligger i 8. etasje med heisadkomst og byr på en sørvendt altan med flott utsikt mot Ulset, Eidsvåg, Byfjorden og Askøybrua. Boligen har en lys og åpen planløsning, med kjøkkeninnredning fra 2015 og et helfliset bad som ble oppgradert i regi av borettslaget samme år.

Entré og gang:
Entréen tar imot med laminat på gulvet og lyse veggflater. Rommet går over i en praktisk gang med adkomst til leilighetens øvrige rom, samt inngang til en innvendig bod.

Stue:
Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og rammer inn utsikten. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og varmes opp via konvektorovn tilknyttet sentralvarmeanlegget. Fra stuen er det utgang via balkongdør i tre til altanen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har en innredning fra 2015 med glatte, hvite fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum av stål, platetopp, stekeovn,

oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. I tillegg er det montert kjøkkenventilator med avtrekk og vannstoppsystem.

Bad:
Badet ble oppusset i 2015 i regi av borettslaget i forbindelse med rørfornying, og dusjgarnityr ble skiftet i 2021. Rommet er helfliset og utstyrt med gulvvarme, nedfelt servant i baderomsinnredning, veggmontert toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin samt balansert ventilasjon med til-luftspalte under dør.

Soverom:
Soverommet har laminat på gulvet, malte flater og tapet, med god plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet har vinduer med 3-lags glass og god plass til garderobeløsning.

Altan:
Den sørvendte betongaltanen fikk nytt dekke i mai 2018. Herfra er det flott utsikt mot Ulset, Eidsvåg, Byfjorden og Askøybrua, samt god plass til sittegruppe.

Overflater:
Gulv: Laminat og flis.
Vegger: Tapet, malte glatte flater og flis.
Himling: Malte glatte flater og himlingsplater.

Lagring:
Innvendig bod på ca. 3 m² i leiligheten, samt disponibel ekstern bod i kjeller på ca. 2 m².

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Ytterdører | Karmene og dør er værslitte utvendig.

- Andre utvendige forhold | Fremlagte Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan av en slik art at bygningssakkyndig mener den er uegnet til bruk i dag.

- Overflater - gulv | Svellinger på skjøter på laminat.

- Overflater - vegger og himlinger | Malingslitasje i himling soverom.

- Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Vannlås er vanskelig å gjøre rein da vannlås/sluk sakser mot overliggende slukrist/åpning.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Skade kant av vask.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Kjøkken har bruks- og slitasje merker på benkeplate.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det er mer enn 10 år siden el-kontroll.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten ligger høyt og fritt til i et etablert boligområde i Prestestien i Åsane. Fra boligen og den sørvendte altanen er det vidstrakt utsikt over Ulset og Eidsvåg, videre ut mot Byfjorden og Askøybroen. Nærområdet er preget av grønne omgivelser og nærhet til skog og mark, med flotte turmuligheter like i nærheten. Herfra kan du blant annet gå turer opp mot Geitanuken og videre langs etablerte stier over mot Ulsetvarden, som byr på flott utsikt over bydelen og fjordarmene.

Dagligvarehandelen er svært enkel i hverdagen, med Coop Prix Prestestien en kort gåtur unna boligen. Ønsker du et mer omfattende handels- og servicetilbud, ligger både Åsane Storsenter og kjøpesenteret Horisont en kort kjøretur eller busstur unna. Her finner du et rikt utvalg av butikker, apotek, kaféer og spisesteder. I samme område ligger også Åsane Arena, et moderne flerbruksanlegg for en rekke ulike idretter, samt Åsane kulturhus med bibliotek, scener og faste kulturarrangementer. For barnefamilier finnes både barnehager og skoler som Haukedalen og Blokkhaugen i gangavstand.

Området har et godt og effektivt kollektivtilbud. Bussholdeplassen Blokkhaugen ligger en kort spasertur unna og knytter boligen enkelt sammen med resten av bydelen. Fra det sentrale kollektivknutepunktet ved Åsane Terminal går det hyppige bussavganger direkte inn mot Bergen sentrum med en reisetid på under tjue minutter. Skal du videre til andre bydeler, finnes det også gode tverrforbindelser. For pendlere med bil er det rask påkjøring til E39, og kjøreturen inn til sentrumskjernen tar rundt et kvarter utenom rushtiden.

Bebyggelse
Myrdalskogen 22 ligger i Åsane bydel i Bergen, et område preget av en kombinasjon av nyere og etablert boligbebyggelse. Området er hovedsakelig dominert av blokkbebyggelse, rekkehus og tomannsboliger og er kjent for å være familievennlig og rolig.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Skole og barnehage tilbudet rundt Myrdalskogen 22 er godt og variert, med flere alternativer for både grunnskole og videregående opplæring innen kort avstand:

Blokkhaugen barnehage: Ligger kun 5 minutters gange unna.
Ulset barnehage: En liten spasertur på 7 minutter tar deg til barnehagen.
Espira Ulsetskogen barnehage: Ligger en 8 minutters gange fra boligen.
Skolekrets:
Barneskoler (1.-7. trinn):
Haukedalen skole ligger kun 9 minutters gange fra boligen.

Ulsetskogen skole ligger 11 minutters gange unna boligen.

Ungdomsskoler (8.-10. trinn):
Blokkhaugen skole ligger 6 minutters gange unna boligen.
Åstveitskole ligger 1.8 kilometer unna boligen, noe som gjør skolen tilgjengelig gjennom gange og bussforbindelser.

Videregående skoler:
Åsane videregående skole ligger en 20 minutters gange fra boligen. Skolen har et bredt utvalg av linjer og er en populær skole for lokale og tilreisende.
Tertnes videregående skole med sine populære linjer innenfor idrett og studie spesialisering ligger 2 kilometer unna boligen.
Dette gjør området svært godt tilrettelagt for familier med barn i skolealder, med skoler for alle trinn i nærheten..

Adkomst
For å komme til Myrdalskogen 22 med bil fra Bergen sentrum, kan du følge disse instruksene:

Start fra Bergen sentrum og følg E39 retning Åsane. Hold deg på E39 gjennom Fløyfjelltunnelen.
Etter ca. 10 km, ta avkjørselen mot Åsane og deretter mot Myrdalen.
Følg skilting mot Myrdalskogen og kjør videre på lokale veier til du når Myrdalskogen 22.
Kjøreturen tar normalt rundt 15–20 minutter, avhengig av trafikk.

Sørg for å bruke GPS for mer detaljert veianvisning hvis nødvendig.
Det vil bli skiltet med Eiendomsmegler 1 visningsskilt ved annonsert fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon
Åsane terminal har totalt 31 ulike bussforbindelser, og ligger 1 km fra bolig. Man kan også ta linje 3 langs Hesthaugvegen med hyppige avganger. Den korte avstanden til busstoppet og hyppige avganger gjør kollektivtransport til en praktisk og effektiv løsning for beboere i området.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er ikke opplyst i eiendommens tilstandsrapport. Undersøkelsene er begrenset til innvendig i leiligheten og fellesdeler er ikke vurdert, slik at rapporten ikke omtaler bygningens fundamenter, yttervegger eller takkonstruksjon.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger innflyttingsløyve datert 02.06.1971, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ferdigattest datert 17.04.1998 for endring av boligbygg (fasadeendring og rehabilitering av høyblokker).

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
Sentralvarme og elektrisitet. Sentralvarme tilknyttet borettslagets varmeanlegg med bergvarme, med konvektorovn i stue. Gulvvarme på bad.

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 datert 14.10.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

Radon
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende reguleringsplan er ÅSANE. GNR 188 MYRDAL OG BNR 198 ULVESÆTER, PRESTESTIEN (plan-ID 51020000), ikrafttrådt 13.08.1968.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan ÅSANE. DEL AV GNR 188 MYRDAL OG GNR 189 ULSÆTER, ÅSANE SENTER (plan-ID 3710000), ikrafttrådt 19.06.1975.

Videre berøres eiendommen av mindre reguleringsendringer:
- ÅSANE. GNR 188 OG 189, REGULERINGSENDRING (plan-ID 51020001), ikrafttrådt 21.10.1968
- ÅSANE. GNR 188 BNR 27, MYRDALSKOGEN, BUSSLOMME (plan-ID 51020002), ikrafttrådt 23.04.1979
- ÅSANE. GNR 188 BNR 258, BLOKKHAUGEN BARNEHAGE (plan-ID 3710003), ikrafttrådt 01.06.1993

Det pågår også planarbeid for detaljregulering for Åsane, Gnr. 188, Bnr. 9, Myrdalskogen, boliger (saksnummer 202512763, status: under arbeid).

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 (plan-ID 65270000), ikrafttrådt 19.06.2019. Arealbruken er i planen i hovedsak avsatt til bebyggelse og anlegg (framtidig, ytre fortettingssone), grønnstruktur samt en mindre del til sentrumsformål.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER (plan-ID 9930000), ikrafttrådt 18.09.2006. Arealbruken er i kommunedelplanen avsatt til båndlegging etter annet lovverk, friområder og boligområder.

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 og rød 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.

I henhold til planopplysningene berøres deler av eiendommen av hensynssoner for vei støy i kommuneplanen (H220_3 gul sone og H210_3 rød sone), basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker, herunder medføre utredningsplikt for tiltakshaver og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Eiendommen berøres av temakart for sammenhengende blågrønne strukturer i Bergen kommune.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) - status: planforslag
- ÅSANE. MYRDAL, HALLSKARET - NIPA - RIVESKAFTET (plan-ID 3600000) - status: endelig vedtatt arealplan
- ÅSANE. TERTNES, ULSET, ULSETÅSEN (plan-ID 50530000) - status: endelig vedtatt arealplan
- ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER (plan-ID 66290000) - status: planforslag
- Åsane. Gnr. 189, bnr. 65 mfl., Fv5306 Hesthaugvegen, Åsane terminal - Haukedalen skole (plan-ID 71380000) - status: planlegging igangsatt
- ÅSANE. GNR 189, ULSÆTER, BRANNSTASJONTOMT (plan-ID 3540000) - status: endelig vedtatt arealplan
- ÅSANE. MYRDAL (MYRDALSKOGEN BOB) (plan-ID 3590000) - status: endelig vedtatt arealplan

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Gnr. 188 bnr. 477: Tilbygg barnehage (igangsettingstillatelse)
- Gnr. 188 bnr. 65: Tilbygg rekkehus (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 har adkomst fra offentlig vei via internt privat veinett, hvor drift og vedlikehold påhviler borettslaget. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning, og for private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 609 387 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 437 547 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.

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. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger. Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget.
Forhåndsutlysing er gjennomført med utlysingsdato 15.10.2026 og meldefrist 22.10.2026 kl. 10:00, hvor det ble registrert 10 interessenter. Avklaring av forkjøpsrett gjelder i 3 måneder fra melding om forhåndsutlysing ble mottatt.

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Søknad om styregodkjenning sendes direkte til styret i borettslaget. Signert styregodkjenning må oversendes til eierskifte@bob.no.

Eier
Sandra Helen Østrem Bartz

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

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.
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 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- 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. pkt. 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. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. 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.


Before leaving...









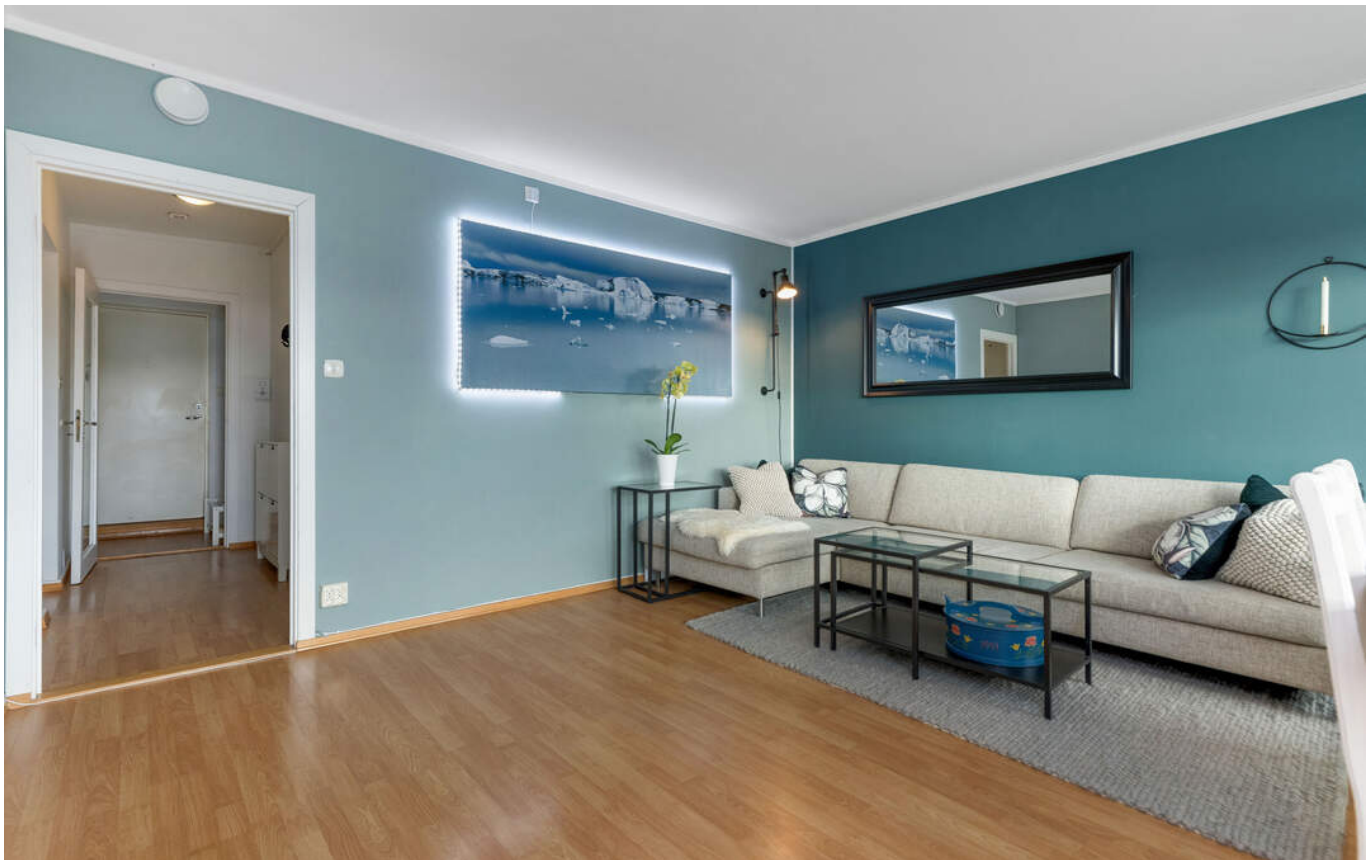





















LG






































coop
prix
7-23 (9-21)

Plantegning



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 22

Nabolaget Prestestien - vurdert av 67 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Eldre
- Familier med barn
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Blokkhaugen	Linje 32	2 min, 0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	14 min, 12.6 km
Bergen Flesland		28 min

SKOLER

Haukedalen skole (1-7 kl.)	365 elever, 28 klasser	9 min, 0.8 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.)	256 elever, 21 klasser	11 min, 1 km
Storåsen skole (1-3 kl.)	77 elever	23 min, 1.9 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.)	299 elever, 20 klasser	6 min, 0.5 km
Åstveit skole (8-10 kl.)	410 elever, 35 klasser	22 min, 1.8 km
Åsane videregående skole	1100 elever	12 min, 0.8 km
Tertnes videregående skole	370 elever	4 min, 2.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Ulset	8 min
Circle K Ulset	8 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

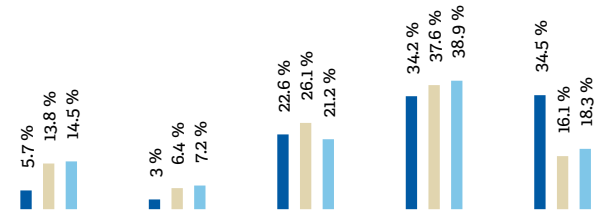
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Prestestien	952	662
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Blokkhaugen barnehage (1-5 år)	62 barn	7 min, 0.5 km
Ulset barnehage (1-5 år)	61 barn	7 min, 0.6 km
Espira Ulsetskogen barnehage (0-5 år)	305 barn	8 min, 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Prestestien	PostNord	2 min, 0.2 km
Kiwi Ulset		9 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

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 88/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

SPORT

Blokkhaugen skole Aktivitetshall	**6 min** 0.5 km
Haukedalen skole Aktivitetshall	**9 min** 0.8 km
MOVA Åsane	**9 min**
SATS Horisont	**17 min**

BOLIGMASSE



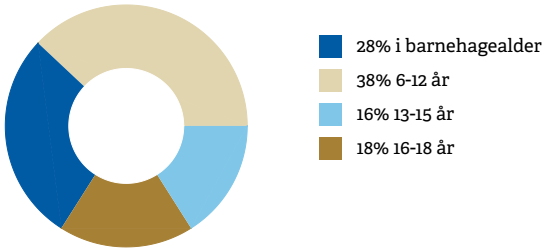
«Rolig, passer for folk i alle aldre. Skole, barnehage og butikk i området. Bra busstilbud»

Sitat fra en lokalkjent

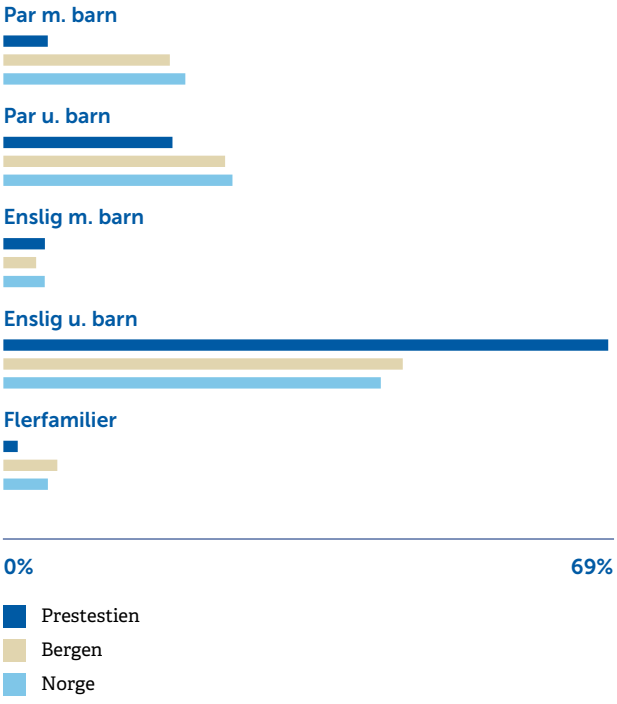
VARER/TJENESTER

Åsane Storsenter	**12 min**
Apotek 1 Arken	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



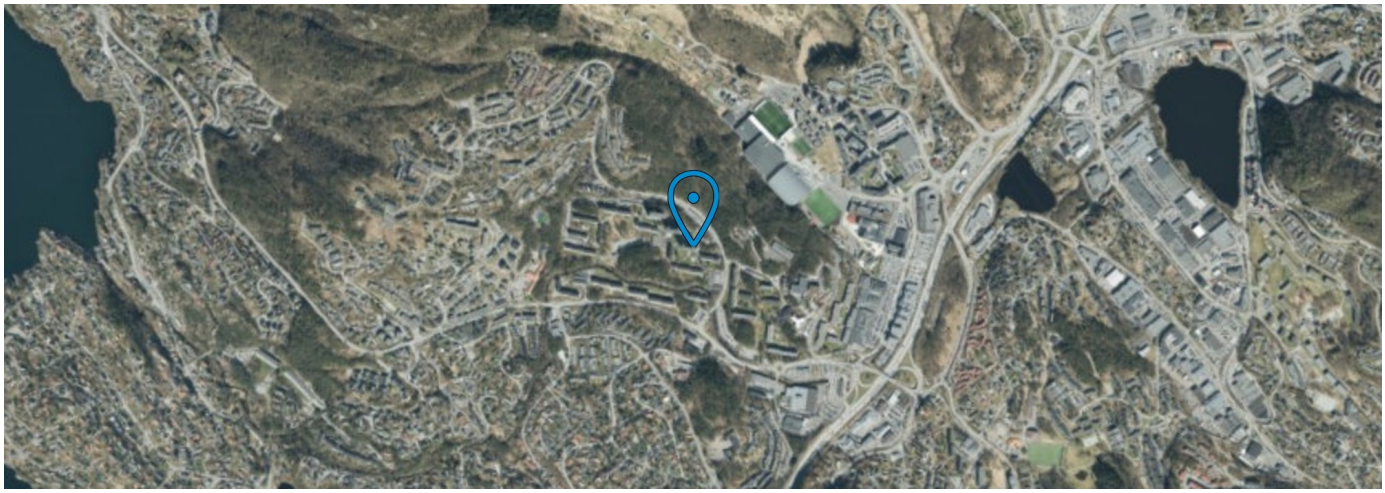
FAMILIESAMMENSETNING

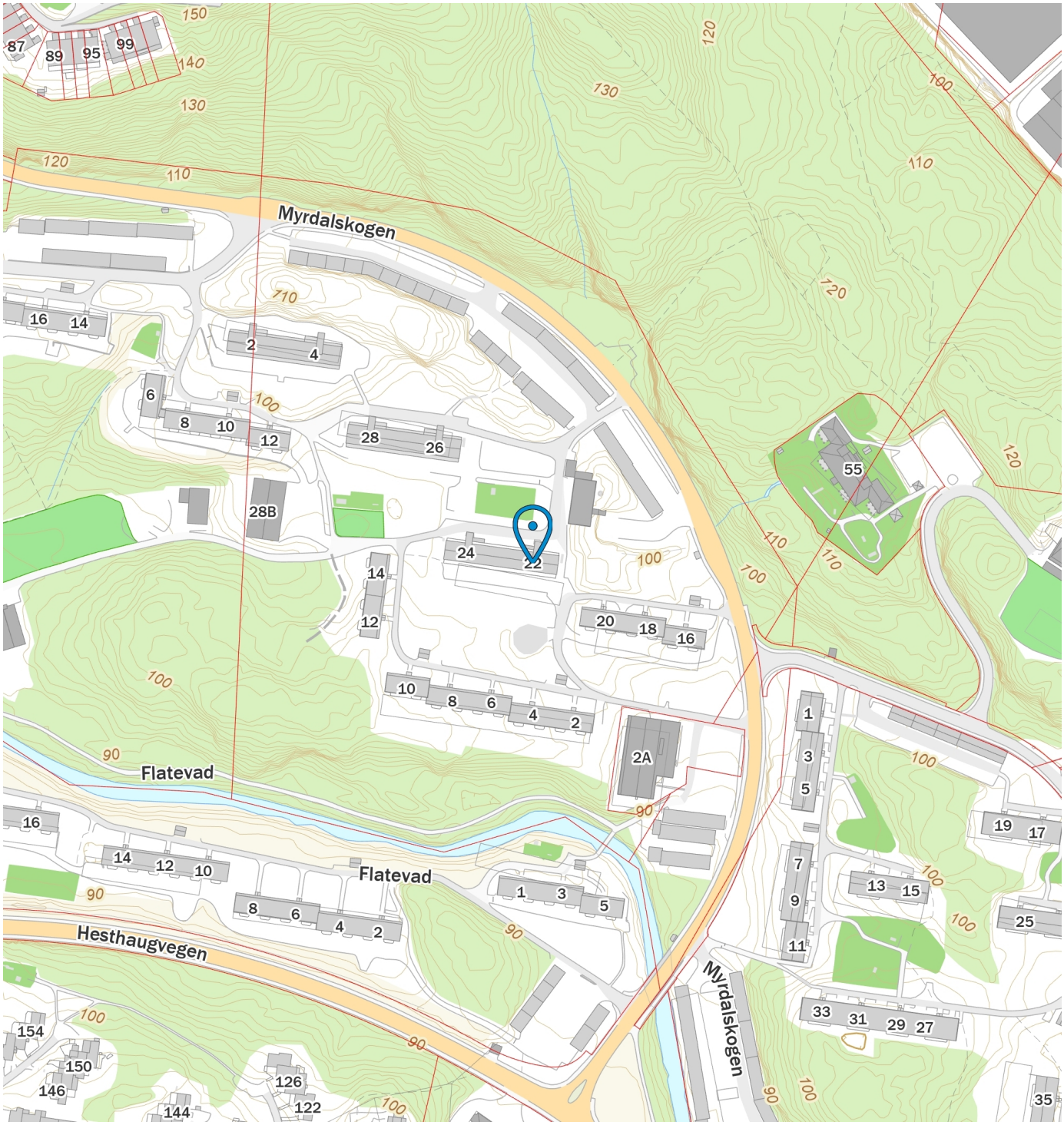


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**16%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**22%**	**9%**
Enke/Enkemann	**9%**	**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





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

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

Bartz, Sandra Helen Østrem
14.10.2026 Signed bankID

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	Sandra Helen Østrem Bartz

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Myrdalskogen 22
5118 ULSET

4601-188/27/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av dusj. Arbeid utført som vennetjeneste av faglært rørlegger.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. 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**

6. 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

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. 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**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

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

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. 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**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse	
Myrdalskogen 22, 5118 ULSET	
Dato for energimerking **22.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372698**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139742125**
Gårdsnummer **188**	Bruksnummer **27**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0802**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
118,38

Vedlegg: Energiattest

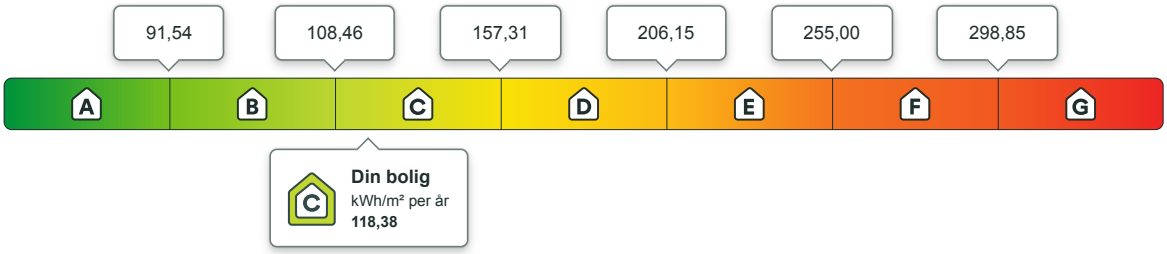
Myrdalskogen 22, 5118 ULSET

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
5 984,61	**115,09**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Myrdalskogen 22, 5118 ULSET

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Myrdalskogen 22, 5118 ULSET



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

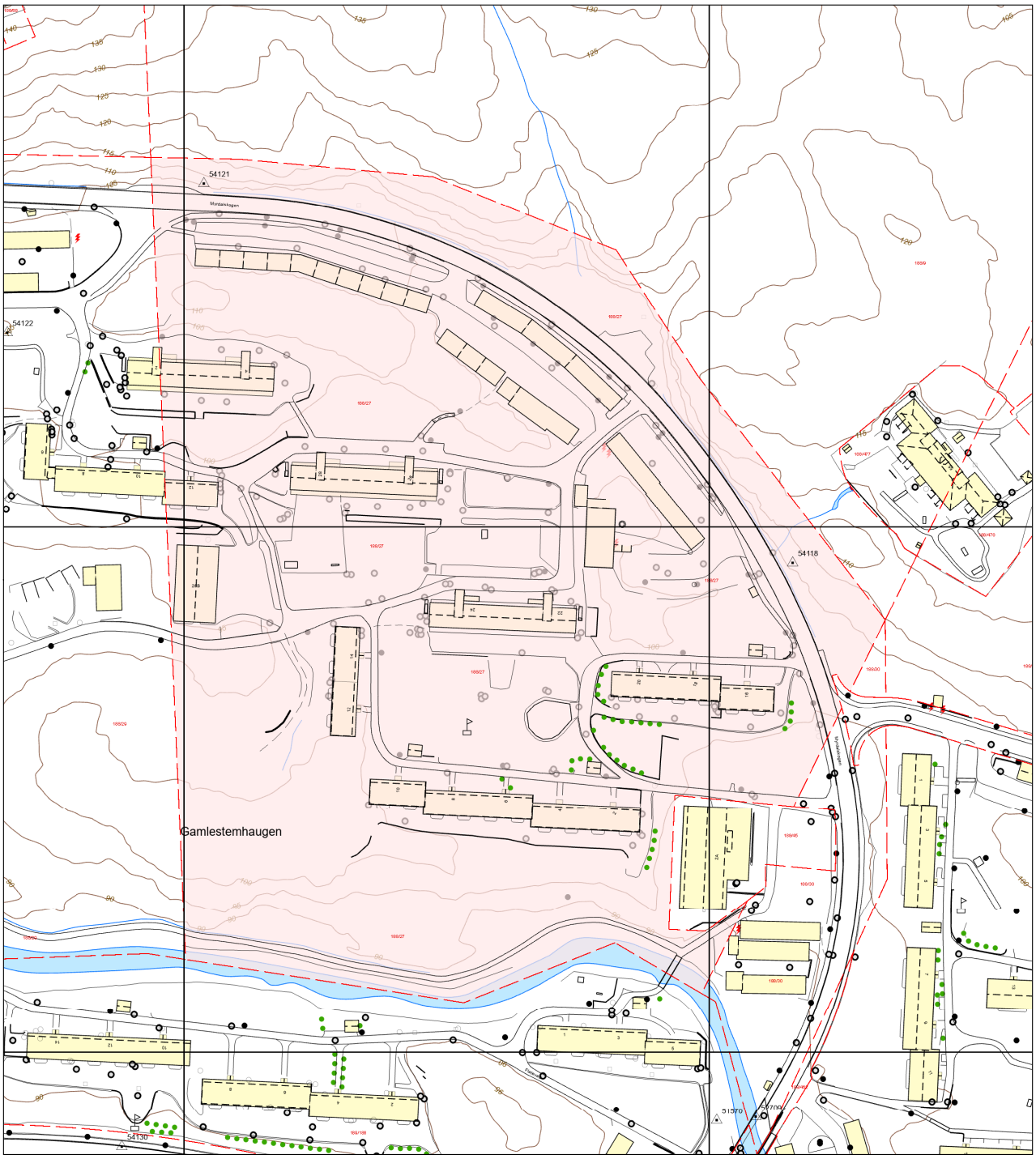
Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/27/0/0
Dato: 14.10.2026 Adresse: Myrdalskogen 22, 5118 ULSET m.fl.

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



Tilstandsrapport

Leilighet (8. et)
Myrdalskogen 22 , 5118 ULSET
BERGEN kommune
gnr. 188, bnr. 27
Andelsnummer 419

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 21.10.2026 **Rapportdato:** 27.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18601-1923 **Eiendomsverdi ref nr:** ZY1741

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
Uavhengig Takstingeniør
roar@kristoffersentaksering.no
934 22 416

Myrdalskogen 22 , 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
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 22 , 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
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 22 , 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet (8. et) - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og med 3-lags glass. Vinduer har usikker funksjon for fremtiden/vinduer er over 35 år.
Isolerglass har erfaringsvis svekkelser over tid og begynner å komme i en alder der punktering kan oppstå.
Registrerte datoer/produksjonsår: ca 1996
Vinduer i borettslag og i større sameier utskiftes normalt i regi av firma via styret etter behov. Vedlikehold som olje på hengsler/håndtak/mekanisk må utføres av beboer selv.
Ytterdørene er i treverk, og det er malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Litt irr/rust på hengsel for altandør.
TBA: 10
Konstruksjon:
Betong,
Rekkverkshøyde (cm): 97
Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 22
Det ble lagt nytt dekke på altanen i mai 2018 iht info ved kjøp.
Vedlikeholdsplan (Tilstandsanalyse) for felles bygning er ikke innhentet, og det er ukjent om slik dokumentasjon foreligger.
Borettslag og sameier, krav til å etablere
systematisk HMS-arbeid, som inkluderer brannsikkerhet. Styret er ansvarlig for å dokumentere og følge
opp krav og tilstand, samt for å samordne dette med de enkelte eierne.

Vedlikehold i borettslag/sameie:
Utført vedlikehold:
Rørfornying og nytt bad/tettesjikt og rør i leiligheten (2015), varmeanlegg/bergvarme, utskiftning radiator (2015 og 2019), oppgraderinger på flere altan inngangsparti i 2001.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Vegger har tapet og malte glatte flater. Himling har malte glatte flater. 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.
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:
Stue: 10
Gang: 9
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Innvendige dører er malte glatte dører. Det er registrert noen mindre hakk/slitasje på dørblad/kant.

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

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.
Badet som ble oppusset i 2015 i regi av borettslaget (info ved kjøp).
Skiftet dusjgarnityr i 2021, vennetjeneste.
Badet er 11 år og i midtre del av forventet levetid.
Anders o grevstad.
Dato og sted er navngitt i dok.
Foto av varmekabler og dels membran arbeidet. FDV er også fremlagt.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med fall mot sluk på 21 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og ekstruderte polystyrenplater med membransjikt, supplert med tettesjikt på skjøter og skruehull. Det er plastsluk.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon. Det er til-luft spalte under dør.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaking er ikke utført grunnet at vegger som omslutter våtrommet er av murverk/betong. Det er i stedet utført alternative undersøkelser med egnet fuktsøker utstyr på overflater i/ved dusjone.
Det ble på kontrollerte steder ikke registrert utslag på fuktsøkeren som tilsier at det er skadelig fukt i konstruksjonene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
FDV foreligger.
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.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Vi kjenner ikke til om det er stakeluke da denne ikke ble lokalisert. Det meste av rørnettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.
Det er balansert ventilasjon.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning (nytt i 2015) iht info ved kjøp.
Balansert ventilasjon tiltenkt med til-luft og ut-luft fra våtrom/bad.
Da det er til lufteventiler på vindu/vegg så må disse være lukket for at systemet skal fungere som tiltenkt.
Sentralvarme, konvektorovn i stue.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Det skal være minst én fungerende røykvarsler i hver etasje. Disse

Beskrivelse av eiendommen

skal plasseres slik at de dekker kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom.

Krav til seriekobling:
Dersom boligen har behov for mer enn én røykvarsler for å dekke områdene, eller hvis det er en del av et felles system i borettslaget/sameiet, er det i dag krav om at røykvarslerne skal være seriekoblede.

Slukkeutstyr:
Det skal være håndholdt slukker på 6 kg eller mer med skum eller pulver, eller brannslange montert (montert i kj. skap). Utstyret skal være lett tilgjengelig. Dagens krav er sprinklet anlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet (8. et)

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

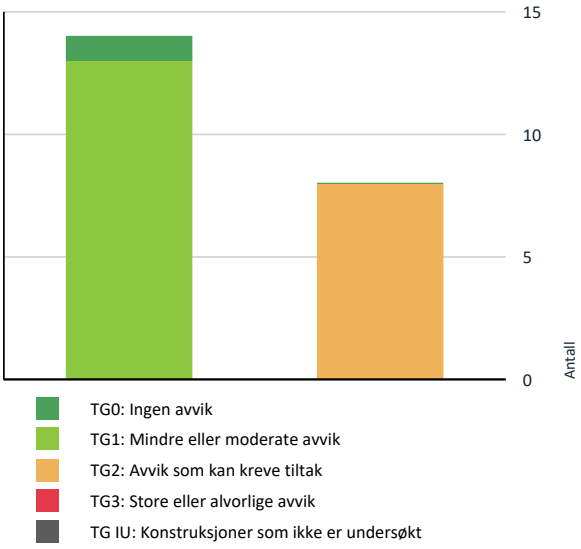
Tegninger er fremlagt etter befaring og vi har kun vår skisse lagd på stedet som sammenligningsgrunnlag.

Myrdalskogen 22 , 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
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.

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.

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen.
Alle fellesdeler er ikke vurdert.
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt.
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger
som følger av at bygningen er møblert/utstyrt, eller lignende.
Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfyllt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, etc.

Ved befaring var det mye oppbevaring/lagring som gjorde flere overflater umulig å kontrollere. Det kan være forhold som vi ikke har kunnet avdekke da det var manglende visuell kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet (8. et)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

Myrdalskogen 22 , 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Overflater - gulv**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - vegger og himlinger**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje 8 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 8 > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 8 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 8 > Bad > Sanitærutstyr 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 behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er mer enn 10 år siden el-kontroll.	

Myrdalskogen 22 , 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

LEILIGHET (8. ET)

Byggeår
1970

Kommentar
Informasjon fra edr.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 3-lags glass. Vinduer har usikker funksjon for fremtiden/vinduer er over 35 år.
Isolerglass har erfaringsvis svekkelser over tid og begynner å komme i en alder der punktering kan oppstå.
Registrerte datoer/produksjonsår: ca 1996
Vinduer i borettslag og i større sameier utskiftes normalt i regi av firma via styret etter behov. Vedlikehold som olje på hengsler/håndtak/mekanisk må utføres av beboer selv.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk, og det er malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Litt irr/rust på hengsel for altandør.

Vurdering av avvik:

• Karmene og dør er værslitte utvendig.

Konsekvens/tiltak

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karm og dør for å hindre videre forvitring og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader.





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

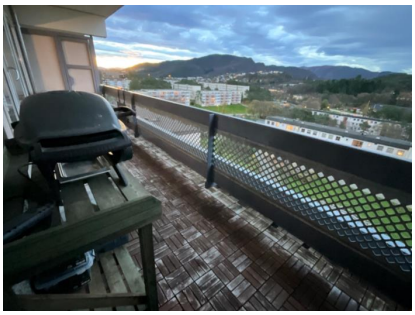
TBA: 10
Konstruksjon:
Betong,
Rekkverkshøyde (cm): 97
Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 22
Det ble lagt nytt dekke på altanen i mai 2018 iht info ved kjøp.

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.





LItt maliningsflass på overliggende dekke/konstruksjon.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Myrdalskogen 22 , 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

Vedlikeholdsplan (Tilstandsanalyse) for felles bygning er ikke innhentet, og det er ukjent om slik dokumentasjon foreligger.
Borettslag og sameier, krav til å etablere
systematisk HMS-arbeid, som inkluderer brannsikkerhet. Styret er ansvarlig for å dokumentere og følge
opp krav og tilstand, samt for å samordne dette med de enkelte eierne.

Vedlikehold i borettslag/sameie:
Utført vedlikehold:
Rørfornying og nytt bad/tettesjikt og rør i leiligheten (2015), varmeanlegg/bergvarme, utskiftning radiator (2015 og 2019), oppgraderinger på flere altan inngangsparti i 2001.

Vurdering av avvik:
• Fremlagte Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan av en slik art at bygningssakkyndig mener den er uegnet til bruk i dag.

Konsekvens/tiltak
• Uegnet tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan gir feil eller mangelfull oversikt, med risiko for feilprioriteringer og uforutsette skader og kostnader.

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med laminat.

Vurdering av avvik:
• Svellinger på skjøter på laminat.

Konsekvens/tiltak
• Skjøtene med svelling bør utbedres eller byttes for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktopptak og ytterligere svelling i gulvet. Dette vil bidra til å forlenge gulvets levetid og forhindre at fukt trenger ned i underliggende konstruksjon.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger har tapet og malte glatte flater. Himling har malte glatte flater.
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.

Vurdering av avvik:
• Malingslitasje i himling soverom.

Konsekvens/tiltak
• Malingslitasje i himling på soverom bør utbedres ved overmaling for å opprettholde et jevnt og pent utseende, samt forhindre videre forringelse av overflaten.



Soverom.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
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:
Stue: 10
Gang: 9

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte glatte dører. Det er registrert noen mindre hakk/slitasje på dørblad/kant.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Myrdalskogen 22 , 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

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

VÅTROM

ETASJE 8 > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.
Badet som ble oppusset i 2015 i regi av borettslaget (info ved kjøp).
Skiftet dusjgarnityr i 2021, vennetjeneste.
Badet er 11 år og i midtre del av forventet levetid.

Årstall: 2015 **Kilde:** Andre opplysninger

ETASJE 8 > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Anders o grevstad.
Dato og sted er navngitt i dok.
Foto av varmekabler og dels membran arbeidet. FDV er også fremlagt.



Bilde fra dok, varmekabel, membranplater på vegg og sluk.

ETASJE 8 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

ETASJE 8 > BAD

TG 2 Overflater gulv

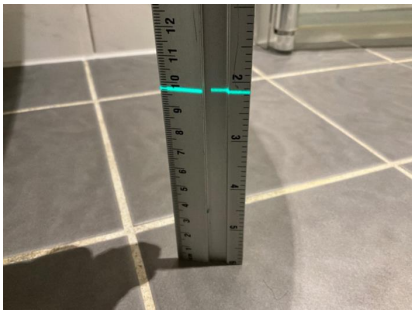
Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med fall mot sluk på 21 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.





Fall på gulv frem til lokalt fall.



ETASJE 8 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og ekstruderte polystyrenplater med membransjikt, supplert med tettesjikt på skjøter og skruehull. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Vannlås er vanskelig å gjøre rein da vannlås/sluk sakser mot overliggende slukrist/åpning.

Myrdalskogen 22 , 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Vannlås/sluk bør tilpasses eller byttes slik at det blir enklere å rengjøre. Dersom rengjøring ikke utføres tilfredsstillende, øker risikoen for tilstopping, dårlig avrenning og potensielle vannskader.





Lokal mansjett og overlapp gulv membran/duk. Litt slipp i ende, men skal ha god overskjøt i bakomliggende del (skjult). Aldringstegn eller unøyaktighet ved montering.

ETASJE 8 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Skade kant av vask.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring av skade på kanten av vask anbefales for å hindre videre skadeutvikling og opprettholde funksjon og hygiene. Dersom skaden ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, lekkasje eller ytterligere forringelse av vasken.



Avrenning ved lekkasje fra skjult sisterne og vannskap.



ETASJE 8 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har balansert ventilasjon. Det er til-luft spalte under dør.

ETASJE 8 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaking er ikke utført grunnet at vegger som omslutter våtrommet er av murverk/betong. Det er i stedet utført alternative undersøkelser med egnet fuktsøker utstyr på overflater i/ved dusjone.

Det ble på kontrollerte steder ikke registrert utslag på fuktsøkeren som tilsier at det er skadelig fukt i konstruksjonene.



Myrdalskogen 22 , 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 8 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Kjøkken har bruks- og slitasje merker på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utføre vedlikehold eller utskifting av benkeplaten for å hindre videre slitasje og skadeutvikling. Manglende utbedring kan føre til redusert levetid og økt risiko for fuktskader.



Brannslange montert i skap.



ETASJE 8 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
FDV foreligger.
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.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Vi kjenner ikke til om det er stakeluke da denne ikke ble lokalisert. Det meste av rørnettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Myrdalskogen 22 , 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning (nytt i 2015) iht info ved kjøp.
Balansert ventilasjon tiltenkt med til-luft og ut-luft fra våtrom/bad. Da det er til lufteventiler på vindu/vegg så må disse være lukket for at systemet skal fungere som tiltenkt.



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Sentralvarme, konvektorovn i stue.



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 elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

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.



Sikringsskap utvendig i svalgang.



Rust i bunn av skap. Kunde kontakter styret for å vurdere utbedringer/fornyelse.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Myrdalskogen 22 , 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

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.

Krav til seriekobling:
Dersom boligen har behov for mer enn én røykvarsler for å dekke områdene, eller hvis det er en del av et felles system i borettslaget/sameiet, er det i dag krav om at røykvarslerne skal være seriekoblede.

Slukkeutstyr:
Det skal være håndholdt slukker på 6 kg eller mer med skum eller pulver, eller brannslange montert (montert i kj. skap). Utstyret skal være lett tilgjengelig. Dagens krav er sprinklet anlegg.

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 behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er mer enn 10 år siden el-kontroll.

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.

Myrdalskogen 22 , 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
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

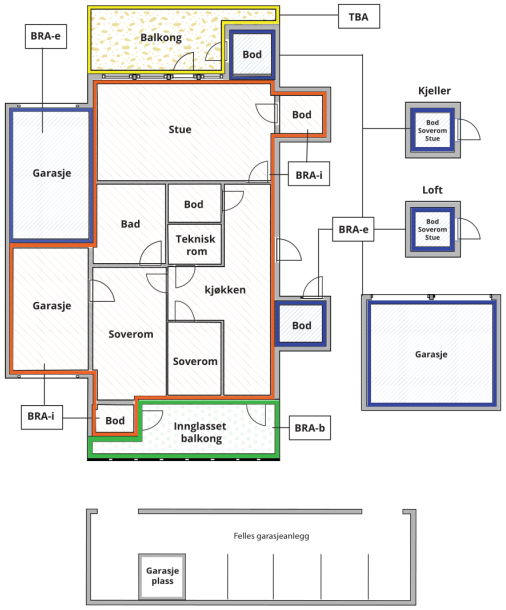
Hva er måleverdig areal?

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 22 , 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Arealer

Leilighet (8. et)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 8	55			55	10
Etasje K		2		2	
SUM	**55**	**2**			**10**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 8	Entré, gang, stue/kjøkken, bad, soverom, bod		
Etasje K		Bod på 1,8 kvm	

Kommentar

Takhøyde i stue (m): 2,49

Areal per rom (m²):
Entré 1,4
Gang 2,7
Stue/kjøkken 20,8 + 6,4
Bad 5,3 (inkl wc-kasse)
Soverom 12,9
Bod 3,2

Etasje K
Bod på 1,8 kvm
(Areal opplyst av kunde/hentet fra prospekt ved kjøp)

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.
Oppmåling av terrasser/balkonger er cirka oppmålt og det må forventes litt unøyaktigheter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er fremlagt etter befaring og vi har kun vår skisse lagd på stedet som sammenligningsgrunnlag.

Myrdalskogen 22 , 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
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.
Dette gjelder særlig for eldre boliger (bygget før 1985).
Ytterdør og vinduer mot svalgang mangler brannhemmende funksjon, lik dagens krav.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2026	Roar Kristoffersen	Takstingeniør
	Sandra Helen Østrem Bartz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	188	27		0	65980.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Myrdalskogen 22

Hjemmelshaver
Baresel Anny Karin, Reinåmo Berit Oliva Myrdal, Myrdal Leif, Myrdal Odd Gunnar, Bergen Kommune, Prestestien Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952780905			Bartz Sandra Helen Østrem

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
419

Myrdalskogen 22 , 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet i Åsane.
Utsikt fritt over nærområdet med gløtt av Byfjorden og utover.
Nabolagrprofil (hentet fra ev-info):
Offentlig transport
150 m
Dagligvare
150 m
Barnehager1.0 km
7
Barnefamilier i grunnkrets
11 %
Parkering:
Det er fellesparkering og garasjer på eiendommen. Vi kjenner ikke til interne parkeringsbestemmelser.

Adkomstvei

Felles privat til offentlig.

Tilknytning vann

Skjult rørnett. Rørnett fra byggeår.
Det kan plutselig oppstå utskiftningsbehov på eldre rørnett.

Tilknytning avløp

Det kan plutselig oppstå utskiftningsbehov på eldre rørnett.

Regulering

KPA 2018 Arealformål: Ytre fortettingssone (Bebyggelse og anlegg, 71% dekn. grad, grønnstrukstur 28,6 dekn. grad, byfortetnins sone 0,3% dekn. grad).

Om tomten

Fellesarealer er opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Lyd- og støyforhold
Boligen er oppført i henhold til de tekniske forskriftene for lyd- og støyforhold som gjaldt i byggeåret. Eldre konstruksjoner har generelt lavere lyddemping enn dagens standard, og dette gjelder særlig for trinn- og luftlyd.
Merk / Generelle forhold ved eldre boliger:
Det gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført etter andre krav, normer og byggemetoder enn det som gjelder i dag. Kjøper må derfor forvente avvik fra moderne standarder. Dette gjelder blant annet:
Konstruksjon:
Generelt høyere nivå av trinnlyd og luftlyd på grunn av eldre byggemåter, samt at skjevheter i gulv og vegger må påregnes.
Isolasjon:
Lavere isoleringsevne og mindre energieffektive løsninger enn i dagens nybygg.
Tekniske anlegg:
Mindre kapasitet på elektrisk anlegg og øvrig teknisk utstyr sammenlignet med moderne installasjoner

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	15.10.2026		Innhentet		Nei
Kommunalinformasjon	15.10.2026	Tegning.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.10.2026		Gjennomgått		Nei

Myrdalskogen 22 , 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Myrdalskogen 22 , 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
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: Brev fra forretningsfører

Bartz, Sandra Helen Østrem
Myrdalskogen 22, 5118 ULSET

Vår ref.: 0058-1-419
Dato: 14.10.2026

Deres henvendelse av 14.10.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 419 i Prestestien Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Prestestien Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	952780905
Seksjons-/andelsnr.:	419
Seksjons-/andelseier:	Bartz, Sandra Helen Østrem
Adresse:	Myrdalskogen 22, 5118 ULSET

Forsikring

Tryg Forsikring	30827207

Fellesutgifter:

Renhold	130,00	Månedlig
Tv og Internett	439,00	Månedlig
Dugnad	65,00	Månedlig
Varmt vann og varme	712,00	Månedlig
Felleskostnader	4 822,00	Månedlig

Sum felleskostnader:	6 168,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13560919
Lånebeskrivelse:	Husbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	2,16%
Rentetype:	Fastrente
Andel av saldo:	41 503,58
Total saldo lån:	31 554 515,77
Innfrielsesdato:	01.12.2042

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	90437193354
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	2,65%
Rentetype:	Fastrente
Andel av saldo:	0,01
Total saldo lån:	0,21
Innfrielsesdato:	30.12.2055

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	95217469628
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,05%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	4 167,77
Total saldo lån:	3 168 989,80
Innfrielsesdato:	15.07.2033

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	95217499160
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken, Bergvarmeprosjekt
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,05%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	0,02
Total saldo lån:	0,00
Innfrielsesdato:	15.07.2042

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.:	95267335029
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,05%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	0,01
Total saldo lån:	0,00
Innfrielsesdato:	15.01.2056

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	95267341185
Lånebeskrivelse:	Handeslbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,05%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	360 421,17
Total saldo lån:	274 022 356,00
Innfrielsesdato:	30.06.2066

Fellesgjeld pr. 14.10.2026: 406 097,49

Total fellesgjeld for Prestestien Borettslag pr. 14.10.2026: 308 745 863,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Bjørn Wisnes
Styrets e-post:	kontor@prestestien.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	415 384
Andel formue pr 31.12.2025	43 004

Bygning/eiendom

Byggeår	1970
Gårds-/bruksnr:	188/27

Særskilte opplysninger

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

Borettslaget har framfesterett på gnr. 188 bnr. 27, 29, 30, 105 (296/19993) og gnr. 189 bnr. 188. Fester Bergen Kommune. Festerett gnr. 188 bnr. 45 Snr. 1, 2 og 3 (framfestet). Hjemmelshaver gnr. 188 bnr. 131.

Garasje tildeles etter venteliste.

Borettslaget har i begynnelsen av 2016 ferdigstilt et stort rehabiliteringsprosjekt, utskifting av rør og ventilasjon. I 2018/2019 ble det installert varmepumpeanlegg og borettslaget har fått grønn energimerking.

Varmtvann og oppvarming inngår i felleskostnadene (egen vare).

Varmtvann og sentralvarme inngår i felleskostnadene.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man skjema for styregodkjenning på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider.
Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

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



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

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: 2709260140 / Audun Rasmussen, tlf. 91247347
Myrdalskogen 22, 5118 Ulset
Andels nr. 419 i Prestestien Borettslag, org.nr. 952780905

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

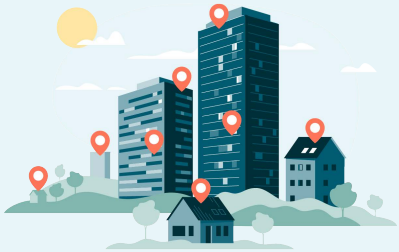
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2709260140
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.10.2026

Audun Rasmussen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

912 47 347
audun.rasmussen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Åsane
Åsamyrane 90, 5116 ULSET

eiendomsmegler1.no