PRIVATMEGLEREN
ÅSANE

MYRDALSKOGEN 25

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Info fra forretningsfører

Innkalling GF

Protokoll GF

Basiskart

Veistatuskart

Reguleringsplan

Tegninger

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

4-roms leilighet.
Myrdalskogen 25, 5118 ULSET
BERGEN kommune
gnr. 188, bnr. 99
Andelsnummer 86

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20034-1552 **Eiendomsverdi ref nr:** OL3123

Autorisert foretak: Skage Taksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS.
Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste
8 årene jobbe med prosjektledelse og anleggsledelse hos
større totalentreprenørselskap.
Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.

Rapportansvarlig



Ole Andre Skage
Uavhengig Takstingeniør
post@skagetaksering.no
471 79 040

Norsk takst

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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er 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 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

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
4-roms leilighet med balkong.
3 stk boder i kjeller.

STANDARD
Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer. Nyere oppusset overflater.

BELIGGENHET
Leiligheten ligger midt i Åsane, med en veldig sentral beliggenhet ift det meste av servicetilbud/fasiliteter. Åsane senter er kun noen minutters gange unna, med skoler, barnehager og
idrettstilbud ved gigantiske Åsane arena i umiddelbar nærhet.

Åsane Terminal er også rett ved borettslaget, slik at man har enkel tilkomst til godt kollektivtilbud.

Fine turterreng som Ulsetvarden, Geitanuken og turstier til Rollandsfjellet er ikke langt unna.

TOMT
Felles tomt for borettslaget, pent opparbeidet med asfalterte stikkveger, gressplener, buskebeplantning og lekeareal.

ADKOMST
Fra Bergen sentrum følg E39 mot Åsane. Ta av like hovedveien ved Åsane Storsenter og ta deretter første avkjørsel til høyre i rundkjøring og kjør over broen. Følg veien mot Morvik, ta av til høyre like etter brannstasjonen og deretter første til høyre igjen. Følg nummereringen.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Parkeringskort for parkeringsplasser på felles parkeringsområde. Det er mulig å sette seg på liste for garasjeplass.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Boligbygget er fundamentert med betongfundamenter og grunnmur av betong til faste masser.

Yttervegger:
Ytterveggene er med betong/murkonstruksjon og bindingsverk i trevirke. Fasaden er kledd med fasadeplater og trekledning..

Takkonstruksjon:
Flat takkonstruksjon, tekket med folietekking eller tilsvarende.

Etasjeskillere:
Etasjeskille med betongdekker.

BESKRIVELSE - INNVENDIG
Gang8,7 kvm
Laminat på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Stue 28 kvm
Laminat på gulvet, malt gipsvegger, malt murvegger, malt gipstak, malt betongtak.

Kjøkken 9,2 kvm
Laminat på gulvet, smartpanel på veggene, våtromsplater på vegg, malt betongtak.
Innredning med slette fronter, laminert benkeplate, vask av kompositttmateriale.
Integrerte hvitevarer platetopp, stekeovn, kjøl/fryseskap.
Løs oppvaskmaskin.

Soverom 13,2 kvm
Laminat på gulvet, malt strie på vegger, tapet på vegger, malt betongtak.

Soverom 6,5 kvm
Laminat på gulvet, malt gipsvegger, malt murvegger, malt gipstak

Soverom 6,4 kvm
Laminat på gulvet, malt gipsvegger, malt strie på vegger, malt gipstak

Bad 3,9 kvm
Flis på gulvet, flis på veggene, malt gipstak.
Innredning med badekar, veggmontert toalett, skuffeseksjon med overliggende servant.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Vaskerom 3,9 kvm
Flis på gulvet, malt gipsvegger, malt murvegg, tak-ess plater.
Innredning skapinnredning, stålvask, laminert benk, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør med rør i rør system
Avløpsrør av plast.
Varmtvann fra felles anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.
Balansert ventilasjonsanlegg.

OPPVARMING
Varmepumpe.
Elektriske varmekabler i gulv bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

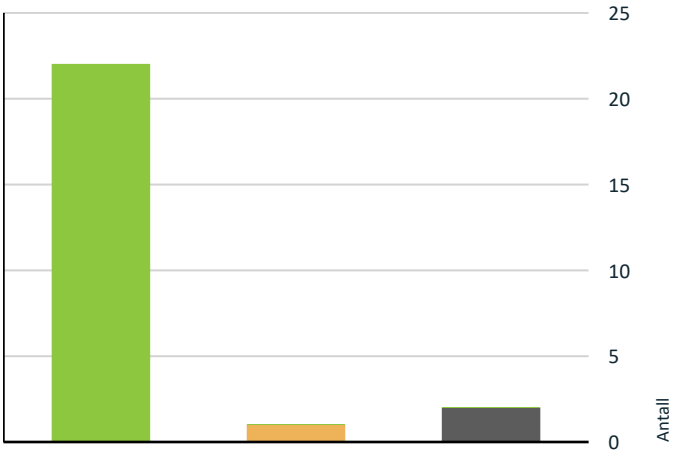
Gå til side

4-roms leilighet.

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no. Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.
Rommene i denne rapporten er
beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.
Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.
Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært
opplyst.
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 03 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 03 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 03 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv 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

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET.

Byggeår
1972

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vindu 3-lag alu/trekarmer.
Vindu 3-lag PVC karmer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med malt/lakket dørblad i trevirke.
Balkongdør med 3 lags glass i alu/trekamer

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong utført med utkradet konstruksjon av betong og stål.
Gulvet er belagt med plastflis, rekkverket er av metall, glass og fasadeplater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gang8,7 kvm
Laminat på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Stue 28 kvm
Laminat på gulvet, malt gipsvegger, malt murvegger, malt gipstak, malt betongtak.

Soverom 13,2 kvm
Laminat på gulvet, malt strie på vegger, tapet på vegger, malt betongtak.

Soverom 6,5 kvm
Laminat på gulvet, malt gipsvegger, malt murvegger, malt gipstak

Soverom 6,4 kvm
Laminat på gulvet, malt gipsvegger, malt strie på vegger, malt gipstak

Nyoppusset overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille med betongdekke

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører profilerte dørblad.

VÅTROM

03 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 3,9 kvm
Flis på gulvet, flis på veggene, malt gipstak.
Innredning med badekar, veggmontert toalett, skuffeseksjon med overliggende servant.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

03 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt gipstak. Flis på vegg.

03 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet.
Elektriske varmekabler.

03 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Nyere stålsluk i gulvet.
Klemring av plast, membran i gulvet. Det er montert Wediplater eller tilsvarende på veggene.



03 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badekar, veggmontert toalett, skuffeseksjon med overliggende servant.

03 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

03 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dusjsone ligger mot murvegg og vegg med kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

03 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom 3,9 kvm
Flis på gulvet, malt gipsvegger, malt murvegg, tak-ess plater.
Innredning skapinnredning, stålvask, laminert benk, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

03 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg. Malt gipstak.

03 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• 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.

03 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Nyere stålsluk i gulvet.
Klemring av plast, membran i gulvet.





03 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

skapinnredning, stålvask, laminert benk, opplegg for vaskemaskin.

03 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

03 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt pga våtsonen ligger inn mot skillevegg til naboleilighet.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

03 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 9,2 kvm
Laminat på gulvet, smartpanel på veggene, våtromsplater på vegg, malt betongtak.
Innredning med slette fronter, laminert benkeplate, vask av kompositttmateriale.
Integrerte hvitevarer platetopp, stekeovn, kjøl/fryseskap.
Løs oppvaskmaskin.

03 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilatoren går via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er med rør i rør system.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene i boligen er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe montert i stuen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra felles anlegg.
Ikke inspisert.

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

Sikringsskapet er plassert på vaskerommet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Som selger kjenner til

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det er kun utført visuell inspeksjon av anlegget uten destruktive inngrep, da inngrep krevere egen autorisasjon og kompetanse.
Ved kun visuell inspeksjon vil ikke takstmann kunne oppdage bakenforliggende skader.

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.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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

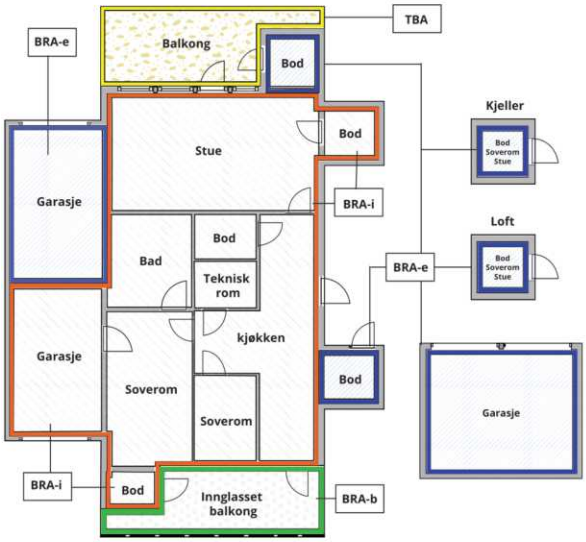
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

4-roms leilighet.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
03 Etasje	84	2		86	12
U Etasje		11		11	
SUM	**84**	**13**			**12**
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
03 Etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom	Bod balkong	
U Etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser.
Arealer angis i hele m2 (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Øvrige Arealer:
Balkong 11,7 kvm
Bod U etg 4,6 kvm
Bod U etg 4,3 kvm
Bod U etg 1,9 kvm

Arealer rom:
03 Etasje
Gang8,7 kvm
Stue 28 kvm
Kjøkken 9,2 kvm
Soverom 13,2 kvm
Soverom 6,5 kvm
Soverom 6,4 kvm
Bad 3,9 kvm
Vaskerom 3,9 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppussing av overflater.

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Ole Andre Skage	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	188	99		0	61196.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Myrdalskogen 25

Hjemmelshaver
Schei Ann Kristin, Baresel Anny Karin, Reinåmo Berit Oliva Myrdal, Røsland Kjell, Myrdal Leif, Myrdal Odd Gunnar, Røsland Solveig Oliva, Bergen Kommune, Myrdal Borettslag

Kommentar
Felles tomt

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MYRDAL BORETTSLAG	950608331			Huus Karina Bonden, Huus Øyvind Bonden

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
86

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/OL3123

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Åsane	Oppdragsnr.	136260038
Addresse	Myrdalskogen 25		
Postnr.	5118	Sted	ULSET
Selgers navn	Øyvind Bonden Huus		
Selgers navn	Karina Bonden Huus		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
Ø B
K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av rør og totalrenovering av bad i regi av borettslaget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Alle dokumenter ligger i boligmappa for leiligheten

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovering av bad

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovering av bad

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering av bad. Varmekabler, spotter, stikk

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i boligmappa for leiligheten

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering av bad og røranlegg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i boligmappa for leiligheten.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hengsler på vindu begynner å bli slitt, lekker luft inn grunnet dette. Nye hengsler er bestilt fra borettslag, og vil bli montert

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

tilkobling av tildigere frakoblede stikk på kjøkkenbenk.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring utstedt av utførende elektrobedrift legges inn i boligmappen når jeg mottar de

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Helge Bringeland

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ja. kontroll godkjent og avsluttet

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

etablering av balansert ventilasjon i 2020

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

dokumentasjon ligger i boligmappa for leiligheten

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

det føres årlig kontroll av Bravida, i regi av borettslaget

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

kjenner ikke til noe avvik

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.04.2026

Signert av *Øyvind Bonden Huus*

Signert av *Karina Bonden Huus*

Initialer selger:
Ø B
K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Huus, Øyvind
Myrdalskogen 25, 5117 ULSET

Vår ref.: 0488-F-086
Dato: 15.04.2026

Deres henvendelse av 15.04.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 086 i Myrdal Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Myrdal Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	950608331
Seksjons-/andelsnr.:	086
Seksjons-/andelseier:	Huus, Øyvind Hus, Karina Bonden
Adresse:	Myrdalskogen 25, 5117 ULSET

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA	87958824

Fellesutgifter:

Renhold	239,00	Månedlig
Tv og internett	465,00	Månedlig
Felleskostnader	7 310,00	Månedlig

Sum felleskostnader:	8 014,00

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:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	95217522588
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,05%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	522 787,21
Total saldo lån:	103 887 381,00
Innfrielsesdato:	30.06.2044

Fellesgjeld pr. 15.04.2026: 522 787,20

Total fellesgjeld for Myrdal Borettslag pr. 15.04.2026: 103 887 381,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Ara Noshirvani
Styrets e-post:	post@myrdalborettslag.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	535 345
Andel formue pr 31.12.2025	23 301

Bygning/eiendom

Byggeår	1975
Gårds-/bruksnr:	188/99

Særskilte opplysninger

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

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

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.

Tomten til laget er festet.

Det ble i mars 2019 vedtatt rehabilitering og arbeidet startet i april 2019. Dette er rehahilitering av rør og ventilasjon, som var ferdig i 2021. Prognoser for prosjektet viser antatt årlig økning i felleskostnadene på mellom 2,5 - 5 %. Det tas forbehold om endringer.

2 store parkeringsplasser. For å få garasje må en sette seg på venteliste.

16 gjesteparkeringer.

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

Myrdal Borettslag
Myrdalskogen 49, 5118 Ulset
Tlf.: 920 84 219
post@myrdalborettslag.no
www.myrdalborettslag.no

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2026

Styret innkaller til generalforsamling 18. mars 2026,
klokken 18.00 i grendahuset i Prestestien Borettslag.

DAGSORDEN FOR GENERALFORSAMLING

1. Åpning og konstituering
2. Rapport fra styret for 2025
3. Årsregnskap
4. Årsregnskap for grendahuset
5. Forslag:
   2 saker fra Generalforsamlingen 2025.
6. Styrehonorar/andre honorar
7. Valg

Kun andelseiere eller personer med gyldig fullmakt har stemmerett på generalforsamlingen. Fremleiere har ikke stemmerett, men inviteres til å delta i debatten. Nedre del skal klippes av og leveres som kontroll ved utlevering av stemmesedler.

Vi du gi fullmakt til noen, benytt skjemaet under.

Klippes av, leveres ved inngangen.

Andelseieres
Navn: _____

Adresse: _____

Hvis aktuelt,
min stemme delegeres til:

Navn: _____

Adresse: _____

Underskrift andelseier:

SAK NR. 2
RAPPORT FRA STYRET FOR 2025 - MYRDAL BORETTSLAG

1. Lagets virksomhet
Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretaket. Laget holder til i Bergen kommune.

2.Styrets sammensetning før generalforsamlingen

Styreleder:	Espen Stokke	Myrdalskogen 49
Nestleder:	Ara Noshirvani	Myrdalskogen 11
Styremedlem:	Eva Øye	Myrdalskogen 25
Styremedlem:	Atle Skar	Myrdalskogen 37
Eksternt styremedlem:	Trond Helle	Torgny Segerstedtsvei 51
Varamedlem 1:	Christian Haaland	Myrdalskogen 31
Varamedlem 2:	Frode Birkeland	Myrdalskogen 5

3.Styret konstituerte seg som følger etter generalforsamlingen

Styreleder:	Ara Noshirvani	Myrdalskogen 11
Nestleder:	Bertil N. Syversen	Myrdalskogen 29
Styremedlem:	Eva Øye	Myrdalskogen 25
Styremedlem:	Atle Skar	Myrdalskogen 37
Eksternt styremedlem:	Trond Helle	Torgny Segerstedtsvei 51
Varamedlem 1:	Christian Haaland	Myrdalskogen 31
Varamedlem 2:	Belinda Raa	Myrdalskogen 5

FORDELING AV ARBEIDSOPPGAVER:

Dugnadskoordinator:	Eva Øye
Sekretær:	Kontoransvarlig
Web Side:	Ara Noshirvani/kontoransvarlig
HMS ansvarlig:	Atle Skar
Ungdomshus 82:	Ara Noshirvani
Utleie bord og stoler:	Kontoret
Utleie lokale:	Kontoret
Forsikringsansvarlig:	Ara Noshirvani /vaktmester
Garasjeutleie:	Kontoret
Hus kasse:	Kontoret
Parkeringskontroll:	Vest Park AS

VALGKOMITÉ:

Grethe Teigland	Myrdalskogen 31	1 år
Berit Grimstad	Myrdalskogen 3	1 år
Alv Ove Merkesdal	Myrdalskogen 19	1 år

MØTER:

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 16 styremøter og 1 ekstraordinært styremøte.
Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

I tillegg har det vært følgende aktiviteter:
2 dugnadsledermøter
1 møte med valgkomiteen
2 møter med BOB
2 møter med Bergen Kommune/U82 Huset.
2 møter med Vestland Fylkeskommune
1 møte med Midtbygda Behandlingssenter
1 møte med Bravida
1 møte med BIR
1 møte med Tryg Forsikring
1 møte med Bergen Brannvern
2 møter med Telia
1 møte med Telenor

KONTOR:

Borettslagets kontor ligger i sokkeletasjen i nr. 49.
Telefon: 920 84 219
E-post adr.: post@myrdalborettslag.no
Web: www.myrdalborettslag.no

Kontoret har følgende åpningstider:

Mandag	Stengt (tlf. og e-post besvares kl. 10.00 – 14.00)
Tirsdag	Kl. 16.00 – 20.00
	(stenges ca. 17.30 i forbindelse med styremøter)
Onsdag, torsdag	Kl. 10.00 – 14.00
Fredag	Stengt
Kontoransvarlig:	Evelyn Opdahl

VAKTMESTER:

Kai Henriksen er ansatt som vaktmester i laget.
Hovedoppgaver er daglig vedlikehold av bygningsmassen og uteareal.
Vaktmester har også et felles ansvar med Prestestien BRL i å vedlikeholde grendahuset i Prestestien.

LIKESTILLING:
Borettslaget har totalt 2 ansatte fordelt på 1 kvinne og 1 mann.
Styresammensetning: Styret med varamedlemmer består av 2 kvinner og 5 menn.

UTLEIE AV BORD OG STOLER:
Borettslaget har bord og stoler til utleie.

Priser: (fra 1. april)	Bord	kr 30,- pr. stk.
	Stoler	kr 15,- pr. stk.

UTLEIELOKALE i MYRDALSKOGEN 11:
Lokalene passer utmerket til mindre selskaper, ca. 20 personer.
Leiepris kr. 300,- for en dag og kr. 600,- for en helg. Betaling via Vipps.

FORSIKRING:
Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret for kr 1.226.039.432, -
i Gjensidige forsikring.

Egenandel heldekning (alt unntatt naturskade):	kr 12 000,-
Egenandel naturskade:	kr 8 000,-

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** for beboere**.**

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med kontoret i Myrdalskogen 49, på tlf. 920 84 219 eller e-post: post@myrdalborettslag.no slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.
Videre har borettslaget en bilforsikring og en traktorforsikring.

BOLIGOMSETNING:
Siden siste ordinære generalforsamling er det solgt 13 leiligheter.

Gjennomsnittspris:	**kr. 3.380 000**
Laveste pris:	kr. 2.585 000
Høyeste pris:	kr. 3 900 000

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene verken hos styret eller forretningsfører.
Hvis noen ønsker takst på boligene, må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

Det var ingen økning i felleskostnader fra 1. januar 2026.
Heller ingen økning i TV/bredbåndsavtale, renhold eller garasjeleie.

BRUKSOVERLATING:
Pr. 31.12.25 var 1 av borettslagets boliger bebodd av leietaker.

Styret i laget må alltid godkjenne bruksoverlating, men kan ikke nekte å leie ut dersom leietaker er ektefelle, egne barn/barnebarn eller foreldre, eller ektefelles barn/barnebarn eller foreldre. Slik utleie er ikke tidsbegrenset.

Den nye loven gir rett til overlating av bruken til andre opptil tre år, når andelseieren selv eller andelseierens nærmeste familie har bodd i boligen i ett av de to siste årene, borettslagsloven. jfr. § 5-5. Andelseier trenger ikke gi noen begrunnelse for utleien, men det må likevel søkes om godkjenning, slik at styret vet hvem som skal bo i boligen.
Andelseier er pliktig å holde styret orientert om sin nye adresse, uansett hvem boligen leies ut til. Andelseier står også ansvarlig for alle forpliktelser i borettslaget.

KABEL TV-TJENESTEN:
Telia er vår kabel-TV og bredbåndsleverandør. Avtalen løper til 01.10.26.
Avtalen er, som de fleste andre avtaler av et slikt omfang, regulert med årlig prisstigning.

RENHOLD:
4Service Eir Renhold er vår leverandør av renholdstjenester. I dagens avtale inngår også matteleie.

LÅN OG LÅNEVILKÅR:
Borettslaget har lån i Handelsbanken, med flytende nominell rente på 4,89 %.
Beregnet nedbetalt 30.06 2044.

ØKONOMI:

Årsregnskap 2025:

Regnskapet for deres lag er pr 31. desember 2025 gjort opp med et positivt resultat på kr 2 676 087, mot et budsjettert positivt resultat på kr 3 355 500.

Avviket, sett i forhold til budsjett, skyldes blant annet:

- *Ingen inntekter på parkeringsleie*
- *Leieinntekter kafé som ikke lå i budsjett*
- *Økte lønnskostnader og styrehonorar*
- *Lavere strømkostnader*
- *Mer kostnader på drift, vedlikehold og konsulenthonorar i perioden*
- *Mer renteinntekter bank*
- *Lavere rentekostnader på lån*

Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr 469 734.

Laget har pr 31. desember 2025 disponible midler på kr 4 521 711.

Egenkapitalen til laget er negativ med kr 69 484 193. Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2025.

FORUTSTNING OM FORTSATT DRIFT:
Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet. Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets slutt.

FORURENSING AV DET YTRE MILJØ:
Avfallshåndteringen er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler.
Laget har kildesortering.

HELSE, MILJØ- OG SIKKERHET:
I borettslaget er det styret som har ansvaret for kartlegging og gjennomføring av HMS.
Styret har systematisert lagets HMS arbeid med dataprogrammet Bevar HMS.
Internkontroll i borettslag er:

-Å verne om liv, helse og materielle verdier
-Å skape et godt miljø for de som bor og er ansatt i området.
Det er viktig at alle er klar over at det er hver enkelt andelseier som har ansvaret for sin leilighet når det gjelder HMS.

GDPR:
Borettslaget etterlever retningslinjene om behandling av person opplysninger.

GARASJER:
Borettslaget har 110 garasjer. For tiden er det 14 beboere på venteliste.

PARKERING:
Vest Park AS har ansvar for kontroll av parkering i laget. Kontrollavgift er på kr. 660,-
UNUM, digitalt parkeringssystem blir benyttet.

U-82 HUSET:
Borettslaget har ingen avtale med stiftelsen om drift og vedlikehold av huset. Huset drives helt og fullt av eierne Stiftelsen Ungdomshus 82.
Borettslaget har en representant i styret til Stiftelsen Ungdomshus 82. Vedkommende har som primær oppgave å etterse at stiftelsen driver huset etter gjeldende vedtekter, men må på lik linje som de andre i stiftelsen bidra for at huset skal være et tilbud til ungdommen i Åsane bydel.

MILJØUTVALGET:
Fotballbanen har vært lånt ut til aktiviteter som sommermarked og hagelag marked.
Kinotur for de over 50 år ble arrangert i november. Dette er et godt sosialt tiltak, og tilbakemeldingene tilsier at de fleste synes det var en veldig kjekk kveld.

DUGNAD:
Ryddeaksjonen ble i 2025 gjennomført 7. mai.
Videre har det blitt arrangert plantedager/fellesdugnad i forkant av 17. mai.
I tillegg har respektive dugnadsledere gjennomført dugnadsarbeid lokalt.
Totalt har 33 personer jobbet til sammen 690 dugnadstimer i 2025, mot 22 personer og 480,5 timer i 2024.
Styret takker for innsatsen i året som har vært. Vel møtt til ny frisk innsats i 2026.

VEDLIKEHOLDSPLAN:
I kommende periode er det planlagt følgende vedlikehold i borettslaget:

- Delvis fasadevask
- Generelt vedlikehold av uteområdene

SAK NR.3
ÅRSREGNSKAP

SAK NR.4
ÅRSREGNSKAP FOR GRENDAHUSET

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Myrdal Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: 476BA-P89R6-BTDYL-4L756-27EB6-TY1KY

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 476BA-P89R6-BTDYL-4L756-27EB6-TY1KY

PENNEO

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

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

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-02-25 14:58:05 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 476BA-P89R6-BTDYL-4L756-27EB6-TY1KY

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Myrdal Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Myrdal Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	19 502 829	18 770 890	19 583 000	19 482 000
Andre inntekter	3	64 121	48 238	30 000	54 000
Gevinst avgang driftsmidler		0	10 000	0	0
Sum inntekter		**19 566 951**	**18 829 128**	**19 613 000**	**19 536 000**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 111 000	1 023 096	1 081 000	972 000
Dugnad		103 500	72 075	70 000	70 000
Styrehonorar	5	252 560	225 500	226 000	239 000
Andre honorarer	6	6 000	4 000	6 000	6 000
Arbeidsgiveravgift		215 294	188 842	171 000	185 000
Felles strøm og varme		848 168	867 239	925 000	860 000
Festeavgift/tomteleie		239 252	239 252	240 000	240 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		3 238 260	2 936 961	3 247 000	3 573 000
Andre driftskostnader	7	3 013 409	2 738 808	2 667 000	2 919 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	328 178	325 276	320 000	320 000
Vedlikehold	9	1 066 466	676 630	380 000	364 000
Forretningsførsel		330 488	309 169	354 000	314 000
Revisjonshonorar		30 665	29 180	30 000	31 000
Andre konsulenthonorarer		43 072	59 498	10 000	10 000
Kontingent		63 721	63 559	63 500	73 500
Forsikring		684 132	610 711	680 000	740 000
Sikringsfond		19 513	18 778	19 000	20 000
Sum driftskostnader		**11 593 677**	**10 388 573**	**10 489 500**	**10 936 800**
Driftsresultat		**7 973 273**	**8 440 555**	**9 123 500**	**8 599 200**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		293 769	324 544	15 000	15 000
Andre renteinntekter		79	118	0	0
Andre finansinntekter		64 533	57 276	52 000	52 000
Sum finansinntekter		**358 381**	**381 938**	**67 000**	**67 000**
Rentekostnader lån		5 655 435	5 983 062	5 835 000	5 140 000
Andre rentekostnader		132	130	0	0
Sum finanskostnader		**5 655 567**	**5 983 192**	**5 835 000**	**5 140 000**
Resultat av finansposter		**-5 297 186**	**-5 601 254**	**-5 768 000**	**-5 073 000**
Resultat		**2 676 087**	**2 839 301**	**3 355 500**	**3 526 200**
Til/fra udekket tap		2 676 087	2 839 301	0	0
Sum disponeringer		2 676 087	2 839 301	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Myrdal Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	31 973 304	31 973 304
Garasjer	10, 11	2 879 324	2 879 324
Sum varige driftsmidler		**34 852 628**	**34 852 628**
Forskuddsleasing		111 800	143 000
Sum finansielle anleggsmidler		**111 800**	**143 000**
Sum anleggsmidler		**34 964 428**	**34 995 628**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		797 588	712 445
Andre fordringer		202 124	212 179
Sum fordringer		**999 712**	**924 624**
Bankinnsk. og kontanter			
Huskasse		5 572	10 518
Innestående bank		4 464 891	4 968 546
Skattetrekk		64 358	64 022
Sum bankinnsk. og kontanter		**4 534 821**	**5 043 086**
Sum omløpsmidler		**5 534 533**	**5 967 710**
SUM EIENDELER		**40 498 961**	**40 963 338**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Myrdal Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		20 000	20 000
Sum innskutt egenkapital		**20 000**	**20 000**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-69 504 193	-72 180 280
Sum opptjent egenkapital		**-69 504 193**	**-72 180 280**
SUM EGENKAPITAL		**-69 484 193**	**-72 160 280**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	103 887 381	107 067 402
Borettsinnskudd	11	4 980 000	4 980 000
Depositum		102 950	99 950
Sum langsiktig gjeld		**108 970 331**	**112 147 352**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		219 380	201 456
Leverandørgjeld		240 660	245 961
Skyldige off. myndigheter		153 289	147 175
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		361 140	337 120
Påløpne renter		28 405	32 120
Annen kortsiktig gjeld		9 948	12 435
Sum kortsiktig gjeld		**1 012 823**	**976 266**
SUM GJELD		**109 983 154**	**113 123 618**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**40 498 961**	**40 963 338**

Bergen,
Styret for Myrdal Borettslag

Ara Noshirvani Styrets leder	Trond Helle Styremedlem	Eva Iren Øye Styremedlem
Atle Skar Styremedlem	Bertil Normann Syversen Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	17 431 681	16 759 800	17 430 000	17 431 000
3804	Utleie garasjeplasser	381 560	386 290	388 000	382 000
3812	Parkeringsleie	0	0	75 000	0
3816	TV/Internett	1 115 992	1 072 800	1 116 000	1 086 000
3848	Gangvask	573 596	552 000	574 000	583 000
Sum felleskostnader		**19 502 829**	**18 770 890**	**19 583 000**	**19 482 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3840	Leieinntekt kafé Myrdalskogen 17	18 000	0	0	18 000
3846	Utleie av felleslokale	30 596	29 298	30 000	30 000
3849	Strøm kafé Myrdalskogen 17	6 000	0	0	6 000
3883	Tilskudd fra BOB	0	10 000	0	0
3885	Andre inntekter	9 525	8 940	0	0
Sum andre inntekter		**64 121**	**48 238**	**30 000**	**54 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	2
Gjennomsnittlig antall årsverk:	1,51

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	239 030	225 500	226 000	239 000
5331	Avsetning styrehonorar	13 530	0	0	0
Sum styrehonorar		**252 560**	**225 500**	**226 000**	**239 000**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360	Andre honorarer	6 000	4 000	6 000	6 000
Sum andre honorar		**6 000**	**4 000**	**6 000**	**6 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	54 188	62 315	50 000	50 000
5901	Gaver ansatte	0	0	3 000	0
5902	Gaver til styremedlemmer	5 507	1 114	3 000	3 000
5903	Gaver til beboere	1 247	0	0	0
5915	Overtidsmat	3 773	1 651	0	2 300
5920	Yrkesskadeforsikring	2 322	2 383	2 500	2 500
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	48 447	17 418	0	0
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	5 321	9 517	5 000	5 000
5990	Andre personalkostnadar	1 990	0	0	0
6300	Møtekostnader	1 075	2 714	6 000	1 500
6325	Renovasjon Boligselskap	3 100	0	0	3 000
6326	Snømåking og salting	67 598	77 020	85 000	70 000
6335	Containerleie/ -tømming	36 111	43 853	15 000	15 000
6336	HMS	25 500	25 500	25 000	25 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	4 253	8 452	0	2 000
6360	Renhold og matteleie	645 055	605 404	569 000	583 000
6362	Maskiner og utstyr	18 001	13 884	0	0
6365	Kostnader parkeringsplasser	24 818	24 818	22 500	10 000
6371	Grendahus/miljøkafe	19 814	32 879	0	0
6374	Ventilasjon	363 610	358 666	320 000	0
6375	TV/Internett	1 191 593	1 126 287	1 126 000	1 086 000
6377	Vakthold	14 393	15 583	10 000	10 000
6390	Andre driftskostnader	140	0	0	0
6391	Diverse serviceavtaler	0	21 213	0	624 000
6400	Leie maskiner og utstyr	30 157	5 876	5 000	6 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	51 795	51 331	45 000	45 000
6440	Leasing biler/traktor	240 242	96 337	210 000	210 000
6490	Andre leiekostnader	327	0	0	0
6630	Egenandel ved skade	22 000	0	30 000	30 000
6800	Kontorkostnader	8 514	10 181	10 000	10 000
6845	Kopiering	6 254	0	5 000	5 000
6860	Kursutgifter	7 700	0	5 000	14 000
6900	Telefonutgifter	18 445	19 327	20 000	15 000
6940	Porto	850	1 085	0	0
7000	Drivstoff	34 465	29 312	30 000	30 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	23 856	48 685	20 000	20 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	9 160	9 634	10 000	7 000
7740	Øreavrunding	1	1	0	0
7770	Bankgebyr	1 390	1 044	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	1 938	0	0
7782	Kostnader bomiljø	18 525	13 387	35 000	35 000
Sum driftskostnader		**3 013 409**	**2 738 808**	**2 667 000**	**2 919 300**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	4 906	0	0	0
6502	Brannvernutstyr	6 671	313	0	0
6503	Annet driftsmateriell	11 978	1 509	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	5 365	395	30 000	30 000
6510	Verktøy og redskap	52 965	22 348	15 000	15 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	171 331	205 598	200 000	130 000
6540	Inventar	12 679	5 359	5 000	5 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	7 456	36 971	20 000	100 000
6553	Abonnement og lisenser	54 827	52 783	50 000	40 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**328 178**	**325 276**	**320 000**	**320 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	98 328	191 407	75 000	75 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	14 921	86 003	20 000	15 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	588 792	87 094	150 000	89 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	123 074	55 515	75 000	75 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	18 826	20 750	10 000	10 000
6608	Vedlikehold garasjer	43 928	35 279	10 000	50 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	5 910	19 885	0	0
6614	Vedlikehold maling	39 595	1 293	10 000	10 000
6615	Vedlikehold låssystemer	95 646	101 641	0	0
6616	Vedlikehold tak	7 056	30 375	0	10 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	30 390	47 387	30 000	30 000
Sum vedlikehold		**1 066 466**	**676 630**	**380 000**	**364 000**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Bygninger

	Boliger	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01	31 973 304	2 879 323
Anskaffelseskost pr.31.12	31 973 304	2 879 323
Bokført verdi pr.31.12	31 973 304	2 879 323
Anskaffelsesår	1975	2005

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	108 867 381	112 047 402
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	34 852 628	34 852 628

Note 12 - Udekket tap

	2025	2024
Sum udekket tap	-69 504 193	-72 180 280

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 5,05%, løpetid 23 år		
Opprinnelig 2021	120 000 000	
Nedbetalt tidligere	12 932 598	
Nedbetalt i år	3 180 021	
Lånesaldo 31.12		103 887 381
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2044		
Sum langsiktig gjeld		**103 887 381**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	84 388 554

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217522588	150	522 787	78 418 050
	50	509 386	25 469 300

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**4 991 445**	**5 319 022**
Periodens resultat	2 676 087	2 839 301
Avdrag lån	-3 180 021	-3 029 879
Tillegg/fradrag for endring i depositum/innskudd	3 000	6 000
Andre poster som påvirker disp.midler	31 200	-143 000
Endring i disponible midler	**-469 734**	**-327 578**
Disponible midler 31.12.	**4 521 711**	**4 991 445**

Note 15 - Andre eiendeler

	Utstyr traktor	Gressklipper	Lekeplass	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01	384 625	100 000	439 701	1 132 515
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	384 625	100 000	439 701	1 132 515
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	384 625	100 000	439 701	1 132 515
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2010	2009	2010
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Bossplass	Hellelagt sti	Peugeot Partner 1,6 HDi	Hagia tillhenger
Anskaffelseskost pr.01.01	115 208	23 643	215 612	21 900
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	115 208	23 643	215 612	21 900
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	115 208	23 643	215 612	21 900
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2012	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Utemøbler	Lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01	36 537	64 405
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	36 537	64 405
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	36 537	64 405
Bokført verdi pr.31.12	0	0
Anskaffelsesår	2017	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

12-UTKAST regns...

Name	Date
Helle, Trond	**2026-02-13**

Identification

bankID Helle, Trond

Name	Date
Noshirvani, Ara	**2026-02-20**

Identification

bankID Noshirvani, Ara

Name	Date
Skar, Atle	**2026-02-20**

Identification

bankID Skar, Atle

Name	Date
Øye, Eva Iren	**2026-02-24**

Identification

bankID Øye, Eva Iren

Name	Date
Syversen, Bertil Normann	**2026-02-13**

Identification

bankID Syversen, Bertil Normann

Signicat

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

Regnskapsoversikt 2025 for Grendahus Prestestien / Myrdal Borettslag

Driftresultat

	Debet	Kredit
Leieinntekter		kr 130 500,00
Drift/Vedlikehold	kr 84 692,00	
Diverse		kr 300,00
Renter		
Bankgebyr	kr 12,00	
Diverse		
Overskudd	kr 46 096,00	
	kr 130 800,00	kr 130 800,00

Balanse

	Debet	Kredit
Kassebeh.	kr 0,00	
Bankinskudd (DNB)	kr 171 253,30	
Leverandørgjeld		kr 0,00
Kapital		kr 171 253,30
	kr 171 253,30	kr 171 253,30

SAK NR. 5
FORSLAG:

FRA GENERALFORSAMLINGEN 2025:

Forslag: Innhenting av tilbud på TV/Bredbåndsavtale

Bindingstid til Tv/Internett avtale med Telia utgår i 2026. Det har vært til dels store utfordringer med denne leveransen fra Telia sin side. Bakgrunnen for at Telia i sin tid ble valgt var slik forslagsstiller forstår det, pris/kostnad for leveransen.
Pris/kostnad er ofte tett knyttet til kvalitet. Forslagsstiller foreslår derfor at generalforsamlingen fatter vedtak om at styret, senest innen innkalling til GF Myrdal brl. 2026, innhenter og fremlegger tilbud fra minimum Telia, Telenor, Altibox/Bergen Fiber, og evt. andre relevante tilbydere.
I tilbudene skal det minimum komme frem følgende:

- *Pris, herunder pris på kollektiv tv/internett, kun nett, og kun tv pakke, samt innhold og hastighet i de ulike pakkene.*
- *Er hastighet på internett garantert, og hva skjer ved trafikktopper i nettet?*
- *Erstatning for nedetid av systemer (hvilken erstatning utløses etter hvilken tid osv.).*
- *Hva som kreves av infrastruktur (graving, installering, osv.), og hvem som eier denne etter endt bindingstid, og hvem som dekker kostnader knyttet til dette.*
- *Hvilket utstyr følger med, som for eksempel ruter/modem, og hva skjer om dette blir ødelagt/ikke fungerer?*
- *Presentasjon av kundeservice og teknisk support.*
- *Hvordan, og når beregnes prisøkning?*

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at styret skal innhente tilbud på ny tv/internettavtale som beskrevet i saken over. Alle innhentede tilbud skal senest være vedlagt innkallingen til GF 2026. GF 2026 stemmer over, og vedtar hvilken leverandør man inngår avtale med.

Vedtak: Generalforsamlingen vedtar at styret skal innhente tilbud på ny tv/internettavtale som beskrevet i saken over. Alle innhentede tilbud skal senest være vedlagt innkallingen til GF 2026. GF 2026 stemmer over, og vedtar hvilken leverandør man inngår avtale med.

Styrets innhenting og fremlegging av tilbud

Styret har hentet inn tilbud fra Telia, Telenor og Altibox.
Tilbudene, sammen med styrets innstilling, legges fram for Generalforsamlingen til vurdering og beslutning.

Forslag: Vurdering av tilfluktsrom

Bakgrunn:
Med bakgrunn i den nåværende sikkerhetssituasjon har myndighetene understreket viktigheten av at eksisterende bomberom er oppdatert og er i forsvarlig stand. Dette innebærer at bomberom skal være i samsvar med gjeldende krav til sikkerhet, vedlikehold og tilgjengelighet.
Det foreslåes at styret gjennomfører en vurdering av borettslagets bomberom for å avklare om de oppfyller dagens sikkerhetskrav. Dersom det avdekkes avvik, må styret innhente tilbud på nødvendig oppgradering og legge frem en plan for beboere for utbedringen.

Ber om at styret foretar følgende:

1. *Å kartlegge bomberommenes tilstand og samsvar med gjeldende forskrifter.*
2. *Å innhente pristilbud på eventuelle nødvendige oppgraderinger.*

Begrunnelse:
Dette tiltaket er viktig for å sikre beboernes trygghet og for å følge myndighetenes anbefalinger. Oppdaterte og vedlikeholdte bomberom er en sentral del av beredskapen.

Styrets vurderinger og innstilling til forslag
Styret foretok i 2022 og 2023 en overordnet gjennomgang og vurdering av status for våre tilfluktsrom. Vurderingene var at tilfluktsrommene, til tross for lav standard, etterlever minstekravene i forskrift om tilfluktsrom, jf. § 36. I den anledning ble det blant annet også anskaffet grunnleggende førstehjelpsutstyr for å erstatte det som var installert da tilfluktsrommene var nyetablerte. Styret opplever at tilfluktsrommene har et moderniseringsbehov.

Styrets innstilling og forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret om å kartlegge tilfluktsrommenes tilstand og foreta eventuelle nødvendige oppgraderinger.

Vedtak: *Styrets forslag vedtatt*

Styrets oppfølging av tilfluktsrom – aktiviteter utført

I henhold til vedtak på generalforsamlingen 2025 har styret gjennomført følgende aktiviteter knyttet til de aktive tilfluktsrommene

- ***Gjennomgang av tilstandsrapport fra ekstern sakkyndige i 2015.***
- ***Utskifting av alle gamle skrusikringer til automatsikringer i 2025.***
- ***Fotodokumentasjon av samtlige tilfluktsrom, utført februar 2026.***
- ***Kartlegging av sakkyndige avvik på alle aktive tilfluktsrom, mars 2026.***

Styrets ansvarsområde – tilfluktsrom

Styrets ansvarsområde og anbefaling

Dette er styrets ansvarsområde, og vi anbefaler at generalforsamlingen lar styret håndtere saken på best mulig måte og i samarbeid med sivilforsvaret.

FORSLAG 2026:

Ingen innkomne forslag til årets GF.

SAK NR. 6
STYREHONORAR/ANDRE HONORAR

a. Valgkomiteens innstilling:

b. Valgkomitehonorar
Styrets innstilling: Uendret fra i fjor (kr. 2000,- pr. deltaker).

c. Godtgjørelse mobiltlf./bredband til styremedlemmer og varamedlemmer 2026.
Styrets innstilling: Styreleder kr 4500,-, øvrige styremedlemmer kr 2800,-
varamedlemmer kr 1500,-

d. Arbeidsavtale/timeliste for styremedlemmer, og for borettslagets medlemmer 2026.
Styrets innstilling: kr. 190,- pr. time

e. Kilometergodtgjørelse, bompenger og parkeringsutgifter til styremedlemmer og varamedlemmer for 2026.
Styrets innstilling: Kilometergodtgjørelse, etter statens regulativ, bompenger og parkeringsutgifter dekkes for de i styret som må benytte bil til styreoppgaver.

f. Dekking av tapt arbeidsfortjeneste.
Styrets innstilling: Tapt arbeidsfortjeneste dekkes for de i styret som må ta fri fra arbeid for å utføre vervet sitt som styremedlem i 2026.

SAK NR.7
VALG:

Følgende står på valg i styret:

- **Styremedlem (2 år)** (Atle Skar)
- **Styremedlem (2 år)** (Bertil Syversen)
- **Varamedlem (1 år)** (Christian Haaland)
- **Varamedlem (1 år)** (Belinda Raa)

- ***Valg av 2 delegater til BOB BBLs generalforsamling.***
  Styreleder og nestleder.

- ***Valg av valgkomite.***

Valgkomitéens innstilling til styret for perioden 2026/27 vil legges frem på GF.

Myrdal Borettslag
Myrdalskogen 49, 5118 Ulset
Tlf.: 920 84 219
post@myrdalborettslag.no
www.myrdalborettslag.no

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I MYRDAL BORETTSLAG

Sted: Grendahuset i Prestestien
Dato: 18.03.2026 kl. 18.00

Møtet ble åpnet av: *Styreleder - Ara Noshirvani*

Til stede fra styret: *Ara Noshirvani, Bertil N. Syversen, Trond Helle, Eva Øye, Atle Skar, Belinda Raa og Christian Haaland.*

Til stede fra BOB: *Jostein K. Reigstad og Brita Klyve.*

1. Konstituering

a) *Godkjenning av innkalling*

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: ***Godkjent m/merknad: Varsling om GF 2026 ble sendt sammen med andre papirer i desember 2025.***

b) *Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)*

Antall andelseiere til stede:	*30*
+ Antall fullmakter:	*9*
= Antall stemmeberettigede:	***39***

c) *Valg av møteleder*

Forslag til møteleder: *Jostein K. Reigstad.*

Vedtak: ***Godkjent***

d) *Valg av referent/protokollfører*

Forslag til referent: *Eva Øye og Belinda Raa.*

Vedtak: ***Godkjent***

e) *Valg av protokollunderskriver(e)*

Forslag til protokollunderskriver: *Kjell Færås og Geir Horn.*

Vedtak: ***Godkjent***

f) *Valg av tellekorps*

Forslag til tellekorps: *Berit Grimstad og Frode Birkeland.*

Vedtak: ***Godkjent***

g) *Godkjenning av dagsorden*

Vedtak: ***Godkjent m/merknad.***

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: ***Godkjent***

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025

Vedtak: ***Godkjent***

4. Årsregnskap for Grendahuset

Vedtak: ***Godkjent***

5. Forslag / Andre saker

FRA GENERALFORSAMLINGEN 2025:

Forslag: Innhenting av tilbud på TV/Bredbåndsavtale

Styrets innhenting og fremlegging av tilbud

Styret har hentet inn tilbud fra Telia, Telenor og Altibox.
Tilbudene, sammen med styrets innstilling, legges fram for Generalforsamlingen til vurdering og beslutning.

Styrets innstilling:

Basert på omfang, tekniske utfordringer og installasjoner, ber vi generalforsamlingen gi fullmakt til styret til å inngå avtale med den leverandøren som er best for borettslaget.

Vedtak: ***Godkjent, 33 stemmer for, og 6 stemmer mot .***

Forslag: Vurdering av tilfluktsrom

Styrets oppfølging av tilfluktsrom – aktiviteter utført

I henhold til vedtak på generalforsamlingen 2025 har styret gjennomført følgende aktiviteter knyttet til de aktive tilfluktsrommene

- *Gjennomgang av tilstandsrapport fra ekstern sakkyndige i 2015.*
- *Utskifting av alle gamle skrusikringer til automatsikringer i 2025.*
- *Fotodokumentasjon av samtlige tilfluktsrom, utført februar 2026.*
- *Kartlegging av sakkyndige avvik på alle aktive tilfluktsrom, mars 2026.*

Styrets ansvarsområde – tilfluktsrom

Styrets ansvarsområde og anbefaling:

Dette er styrets ansvarsområde, og vi anbefaler at generalforsamlingen lar styret håndtere saken på best mulig måte og i samarbeid med sivilforsvaret.

Vedtak: ***Godkjent***

6. Styrehonorar/andre honorar

a. Valgkomiteens innstilling: Økes med 6 % til kr. 253.340 (kr. 239. 000 i 2025)
Vedtak: ***Godkjent***

b. Valgkomitehonorar
Styrets innstilling:
Uendret fra i fjor (kr. 2000,- pr. deltaker).
Vedtak: ***Godkjent***

c. Godtgjørelse mobiltlf./bredband til styremedlemmer og varamedlemmer 2026.
Styrets innstilling:
Styreleder kr 4500,-, øvrige styremedlemmer kr 2800,-
varamedlemmer kr 1500,-
Vedtak: ***Godkjent***

d. Arbeidsavtale/timeliste for styremedlemmer, og for borettslagets medlemmer 2026.
Styrets innstilling:
kr. 190,- pr. time
Vedtak: ***Godkjent***

e. Kilometergodtgjørelse, bompenger og parkeringsutgifter til styremedlemmer og varamedlemmer for 2026.
Styrets innstilling:
Kilometergodtgjørelse, etter statens regulativ, bompenger og parkeringsutgifter dekkes for de i styret som må benytte bil til styreoppgaver.
Vedtak: ***Godkjent***

f. Dekking av tapt arbeidsfortjeneste.
Styrets innstilling:
Tapt arbeidsfortjeneste dekkes for de i styret som må ta fri fra arbeid for å utføre vervet sitt som styremedlem i 2026.
Vedtak: ***Godkjent***

7. Valg

- *Styret*

Følgende står på valg:

1 styremedlem:	*2 år*	*(Bertil Syversen)*
1 Styremedlem:	*2 år*	*(Atle skar)*
1 Varamedlem:	*1 år*	*(Christian Haaland)*
1 Varamedlem:	*1 år*	*(Belinda Raa)*

Valgkomiteens forslag til kandidater:

Styremedlemmer: *Bertil Syversen M29*
Atle Skar M37

Varamedlemmer: *Belinda Raa M5*

Valgt som styremedlem: *Bertil N. Syversen M29*

Valgt som styremedlem: *Atle Skar M37*

Valgt som varamedlem: *Belinda Raa M5*

Valgt som varamedlem: *Ann- Mari Ellingsen M17*

Vedtak: ***Godkjent***

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/eksternt styremedlem/varamedlem)	*Navn*	*Periode (fra – til)*
Styreleder	*Ara Noshirvani M11*	*2026 - 2027*
Styremedlem	*Eva Øye M25*	*2026 -2027*
Eksternt styremedlem	*Trond Helle*	*2026 - 2027*
Styremedlem	***Bertil N. Syversen M29***	***2026 - 2028***
Styremedlem	***Atle Skar M37***	***2026 - 2028***
Varamedlem	***Belinda Raa M5***	***2026 - 2027***
Varamedlem	***Ann- Mari Ellingsen M17***	***2026 - 2027***

- *Valg av 2 delegater til BOB BBL`s generalforsamling.*

Forslag: *Ara Noshirvani og Bertil N. Syversen.*

Vedtak: ***Godkjent***

- *Valg av valgkomite. (ett år)*

Forslag: Berit Grimstad, Alv Ove Merkesdal og Grethe Teigland

Vedtak: ***Godkjent***

Underskrifter:

Møteleder: ***Referent:***

Protokollunderskriver: ***Protokollunderskriver:***

Vedtekter

for Myrdal borettslag org nr 950608331.

tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25. mai 1971, korrigert på generalforsamling 15. mars 1988, 16. mars 1995, 12. mars 1998, 10.03 2005 og den 23. mars 2017 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2)Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

(4)Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2)Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(5)Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1)Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2)Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3)Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagetsfelles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4)Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5)Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6)Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også2-4.

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

(8)Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1)Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2)Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4)Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5)Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1)Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1)Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

(3)Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Generalforsamlingen kan velge ett eksternt styremedlem.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1)Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

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

(3)I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1)Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2)Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3)Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2)Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
-vilkår for å være andelseier i borettslaget
-bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
-denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a.Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b.Vedlikehold av de samme anlegg.
c.Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12-2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

12-3 Garasjer

Garasjer tildeles etter venteliste.
Dersom tildelt garasje ikke benyttes ved at leier ikke disponerer bil, skal garasjen leveres tilbake etter oppsigelsen til borettslaget. Garasje medfølger ikke leilighet ved salget.

MYRDAL
BORETTSLAG

Myrdalskogen 49, 5118 Ulset
Tlf. 920 84 219
post@myrdalborettslag.no
Myrdal Borettslag

HUSORDENSREGLER FOR MYRDAL BORETTSLAG

1. *Alle som bor i huset skal bidra til ro og orden, og følge de husordensregler som er gitt.*

2. *Banking og boring må ikke forekomme hverdager etter kl. 21.00, lørdager eller dager før helligdager etter kl. 17.00, og helligdager ikke tillatt.*
Etter kl. 23.00 skal det være ro i borettslaget.

3. *Alt husholdningsavfall skal pakkes godt inn og kastes i «ditt» boss hus. Papir og plast skal kastes i papir/plast containere utplassert i borettslaget.*

4. *Tørking av tøy kan foregå på altanen, dersom det henger så lavt at det ikke er til sjenanse for naboene.*
All banking av matter, tepper og lignende er forbudt fra altan og vindu.

5. *På balkongen er det ikke tillatt å bruke engangsgrill og kullgrill på grunn av stor fare for brannspredning.*
Elektrisk grill og gassgrill er tillatt som et tryggere alternativ, da vi i større grad kan kontrollere varmen.
Gassflasken skal ikke oppbevares i kjellerbod. Den skal være stående og ha god lufting.

6. *Beboerne skal til enhver tid holde trappegangen/fellesområde ryddig. Fellesområde/kjeller er ikke like i alle oppgangene, derfor må hver oppgang bli enig om hvor de skal plassere sykler, barnevogner og lignende.* ***Sykler, barnevogner og lign. skal ikke plasseres i gangen under postkassene.***

Ulset, oktober 2024

7. *Alle henvendelser i forbindelse med skader og lignende i leilighet og fellesrom skal skje skriftlig til kontoret v/styret.*
post@myrdalborettslag.no

8. ***Parkering på borettslagets veier er ikke tillatt.*** *Vi har inngått avtale med Vest Park for regulering og kontroll av parkeringen i borettslaget.*
Fra 1.oktober 2024 er det den digitale parkeringsløsningen UNUM som skal benyttes.
Ved parkering utenfor anviste plasser vil det primært bli benyttet kontrollavgift. I tilfeller av parkering til særskilt hinder og/eller skade, vil kjøretøy kunne fjernes for eiers regning og risiko.

Kjøretøy som uten spesiell avtale står uregistrert på parkeringsplass lenger enn en måned, vil bli tauet bort. Reglene gjelder også for gjester til beboere i borettslaget.

Kun høyst nødvendig kjøring er tillat.
Henting og bringing av folk som er friske og spreke ansees som unødvendig kjøring. Det samme gjelder for henting/levering av ting som en uten særlig ulempe kan bære med seg fra parkeringsplassen. Husk at barna bruker de interne veiene som en del av sitt lekeområde, vi vil beholde alle, så hvis man må kjøre på området skal farten være meget lav. Viser til vedtektene punkt 12-2 Parkering

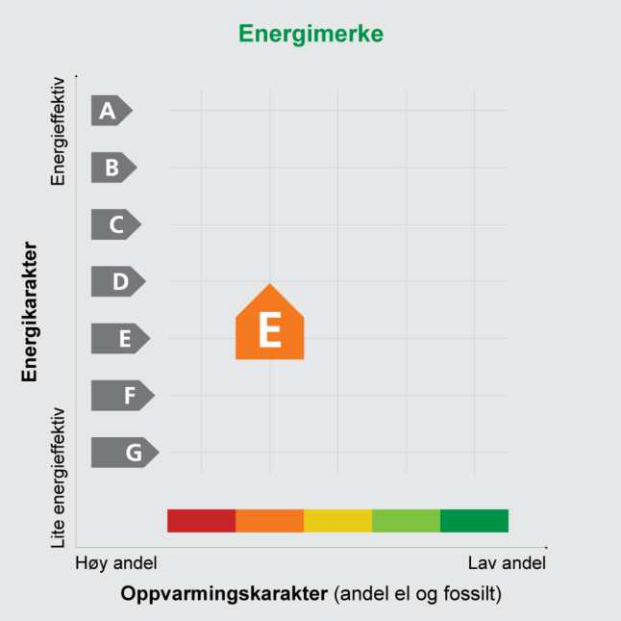
9. ***Regler for dyrehold***
Søknad om dyrehold skal sendes styret.

10. *Beboerne plikter å følge de regler som er fastsatt av styret. Brudd på disse reglene kan føre til oppsigelse.*

Ulset, oktober 2024

ENERGIATTEST

Adresse	Myrdalskogen 25
Postnr	5118
Sted	ULSET
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	188
Bnr.	99
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	139742354
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2019-1080120
Dato	09.12.2019



Innmeldt av	Mats-Eirik Stray Misje

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Myrdalskogen 25
Postnr/Sted: 5118 ULSET
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0302
Dato: 09.12.2019 14:47:04
Energimerkenummer: A2019-1080120
Ansvarlig for energiattesten: Privat,BERGEN KOMMUNE
Energimerking er utført av: Mats-Eirik Stray Misje

Gnr: 188
Bnr: 99
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 139742354

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

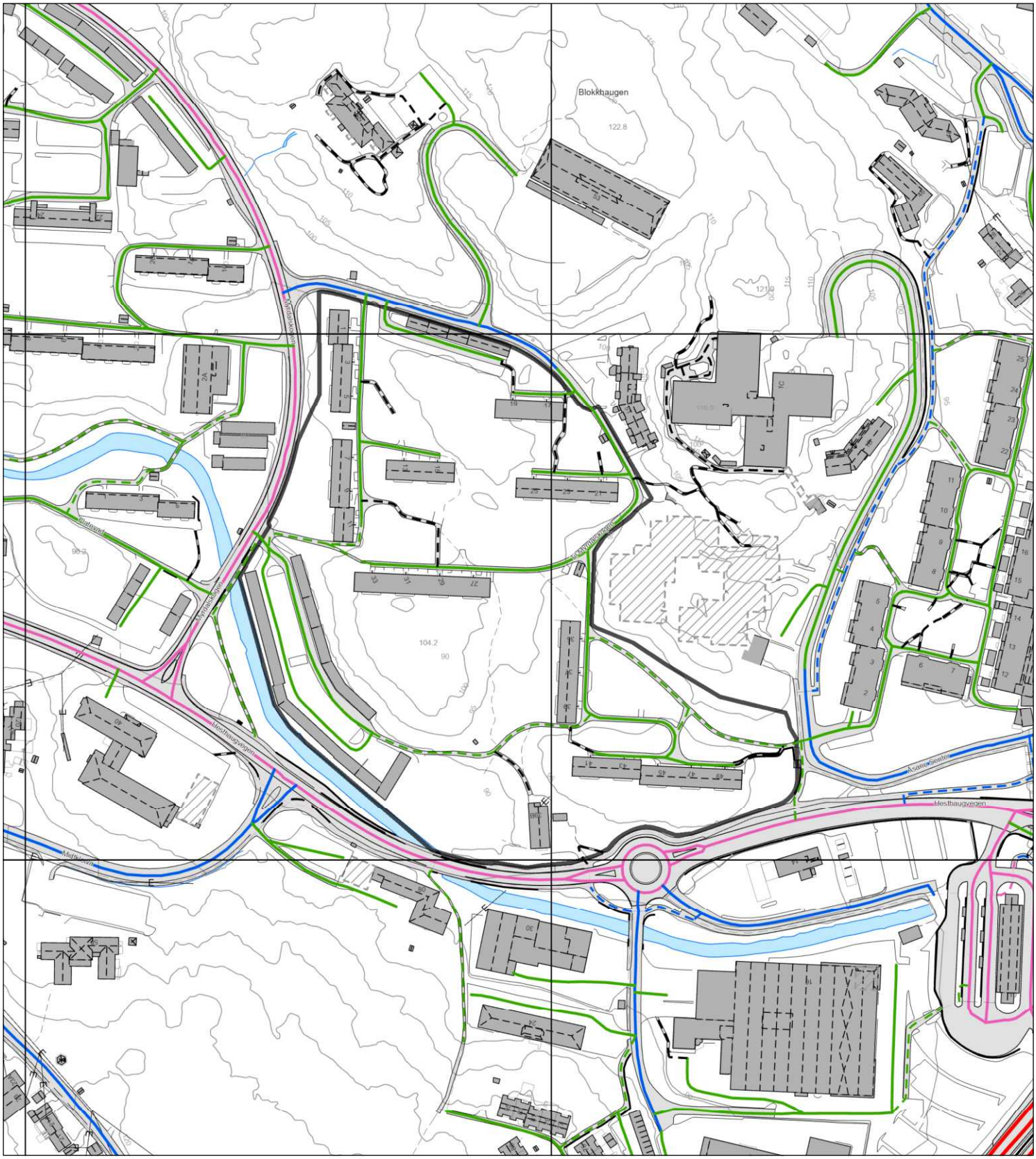
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/99/0/0
Adresse: Myrdalskogen 25, 5118 ULSET

N



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

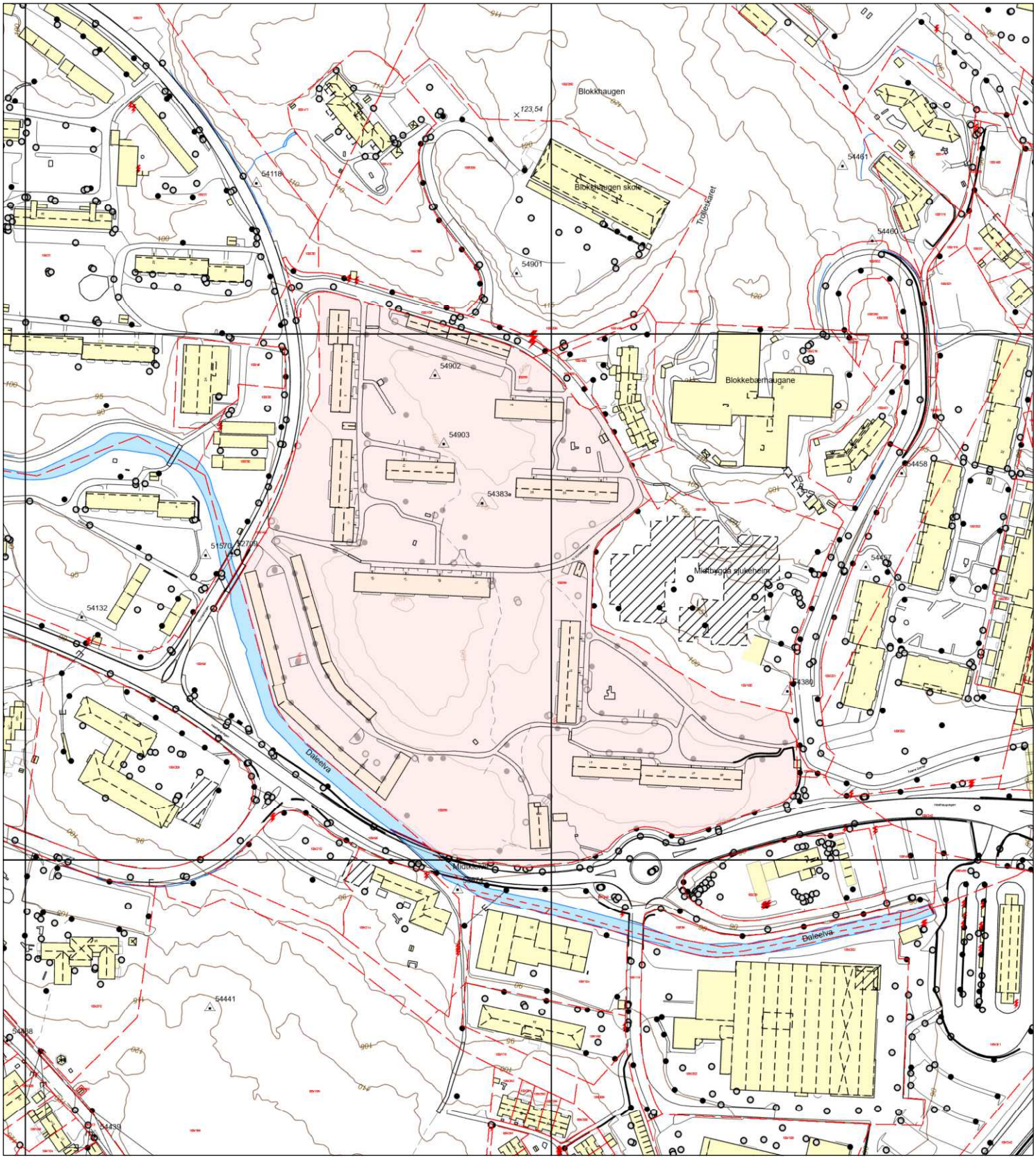
Basiskart

BERGEN KOMMUNE

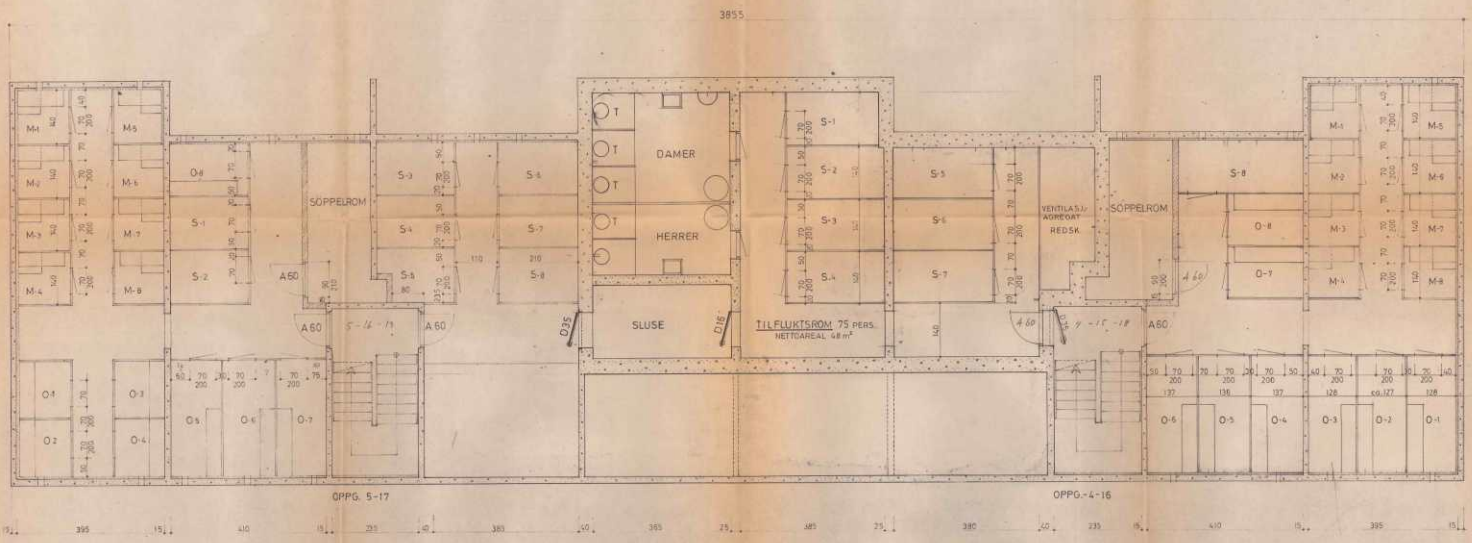
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/99/0/0
Adresse: Myrdalskogen 25, 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.

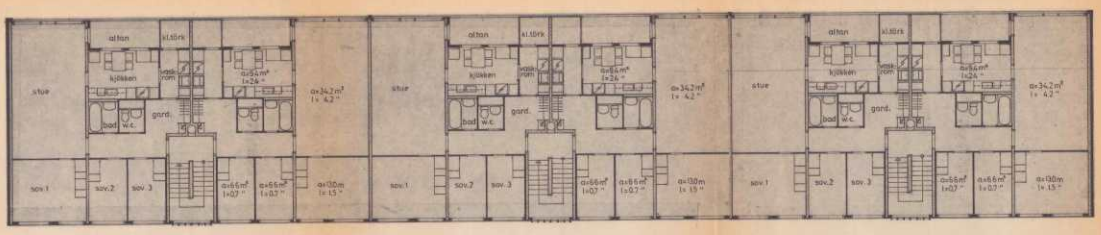


Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

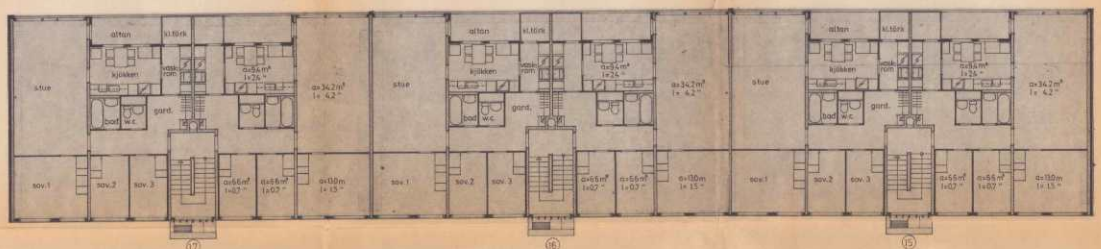


GODKJENT
15 JUNI 1971
ÅSANE KOMMUNESTYRE

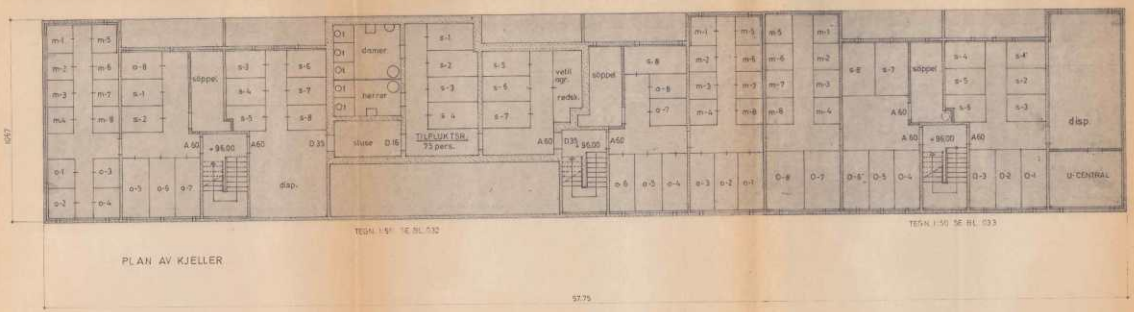
ALLPLAN AS		
MYRDAL	MÅLT	DATO
	B-F	1:50
KJELLERPLAN		18-032



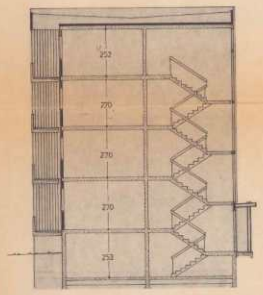
PLAN AV 2. 3. OG 4. ETASJE



PLAN AV 1. ETASJE



PLAN AV KJELLER

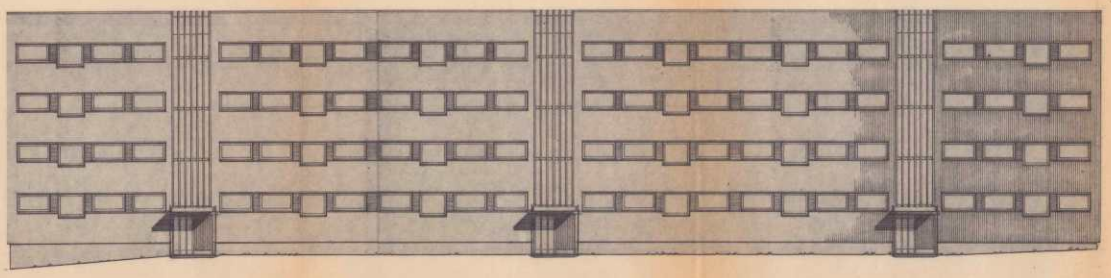


SNITT

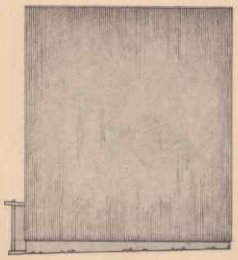
GODKJENT
15. JUNI 1971
ÅSAK. BYGNINGSRÅD
SAK 1114/1971

71. 05. 24. 05.

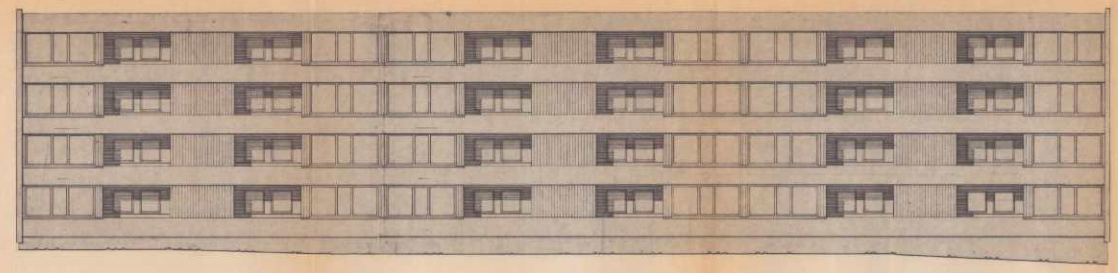
ALLPLAN A/S			
MYRDAL	HUS F	MÅL 1:100	
PLANER OG SNITT	18-018		



FASADE MOT NORD



GAVL



FASADE MOT SYD

GODKJEND
15 JUNI 1971
ÅSANE BYGNINGSRÅD
SIG. FYLKESARKITEKT

REV. NR.	DATO	HVA	ANVIK.

ALLPLAN ½

MYRDAL | HUS F | MÅL 1:100

FASADER

18-019

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 188/99/0/0
Utlistet 16. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261648402	Grunneiendom	0	Ja	61 196,0 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3590000	30	ÅSANE. MYRDAL (MYRDALSKOGEN BOB)	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.04.1973		94,6 %
65830000	34	ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 4, TERTNESKRYSSET-VÅGSBOTN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2023	202220564	4,6 %
65480000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 219, BLOKKHAUGEN SYKEHJEM	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.04.2020	201715039	0,7 %
51020000	30	ÅSANE. GNR 188 MYRDAL OG BNR 198 ULVESÆTER, PRESTESTIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.08.1968		< 0,1 % (2828,2 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65830000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	2,1 %
65830000	1001 - Bebyggelse og anlegg	1,6 %
65830000	2012 - Gate med fortau	0,6 %
65480000	2011 - Kjøreveg	0,4 %
65830000	2017 - Sykkelveg, -felt	0,2 %
65480000	2010 - Veg	0,2 %
65480000	2012 - Gate med fortau	0,1 %
65480000	1168 - Helse-/omsorgsinstutisjon	0,1 %
65480000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	< 0,1 % (0,5 m²)

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65480000	2 - Vilkår, bruk	< 0,1 % (1,5 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
51020002	31	ÅSANE. GNR 188 BNR 27, MYRDALSKOGEN, BUSSLOMME		23.04.1979
3710003	31	ÅSANE. GNR 188 BNR 258, BLOKKHAUGEN BARNEHAGE	190330279	01.06.1993

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71380000	35	ÅSANE. GNR 189 BNR 65 MFL., FV5306 HESTHAUGVEIEN, ÅSANE TERMINAL - HAUKEDALEN SKOLE	202228976	21,1 %
65920000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 197 MFL., ÅSANE SENTRALE DELER	202220553	0,9 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	98,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,1 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	43,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	14,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9930000	ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.09.2006	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9930000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
9930000	1 - Nåværende	520 - Vannareal for alment friluftsliv	< 0,1 % (11,2 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3540000	30	ÅSANE. GNR 189, ULSÆTER, BRANNSTASJONTOMT	3	-
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	2	202220546
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
5850000	30	ÅSANE. DEL AV GNR 189, ULSETSKOGEN	3	190001930
5850101	31	ÅSANE. GNR 189 BNR 199, ULSETSKOGEN	3	200600126
3715000	32	ÅSANE. ÅSANE SENTER FELT 1 OG 11	3	-
(N/A)	35	Åsane, Gnr. 188, Bnr. 9, Myrdalskogen, boliger	1	202512763
3710000	30	ÅSANE. DEL AV GNR 188 MYRDAL OG GNR 189 ULSÆTER, ÅSANE SENTER	3	190002228
19250000	34	ÅSANE. GNR 188, 189, 208, 190, ÅSANE SENTRUM	3	200506657

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
188/100	300820616	-	Annen lagerbygning	Rammetillatelse	19.08.2020	202011459
188/100	301253267	-	Sykehjem	Igangsettingstillatelse	01.03.2024	202314508
188/219	300820994-1	Tilbygg	Sykehjem	Igangsettingstillatelse	11.11.2022	202216977
188/219	300820994-1	Tilbygg	Sykehjem	Igangsettingstillatelse	11.11.2022	202011617
188/477	9532730-3	Tilbygg	Barnehage	Rammetillatelse	19.02.2026	202600634

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 16. april 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/99
Dato: 16.04.2026 Adresse: Myrdalskogen 25 m.fl.

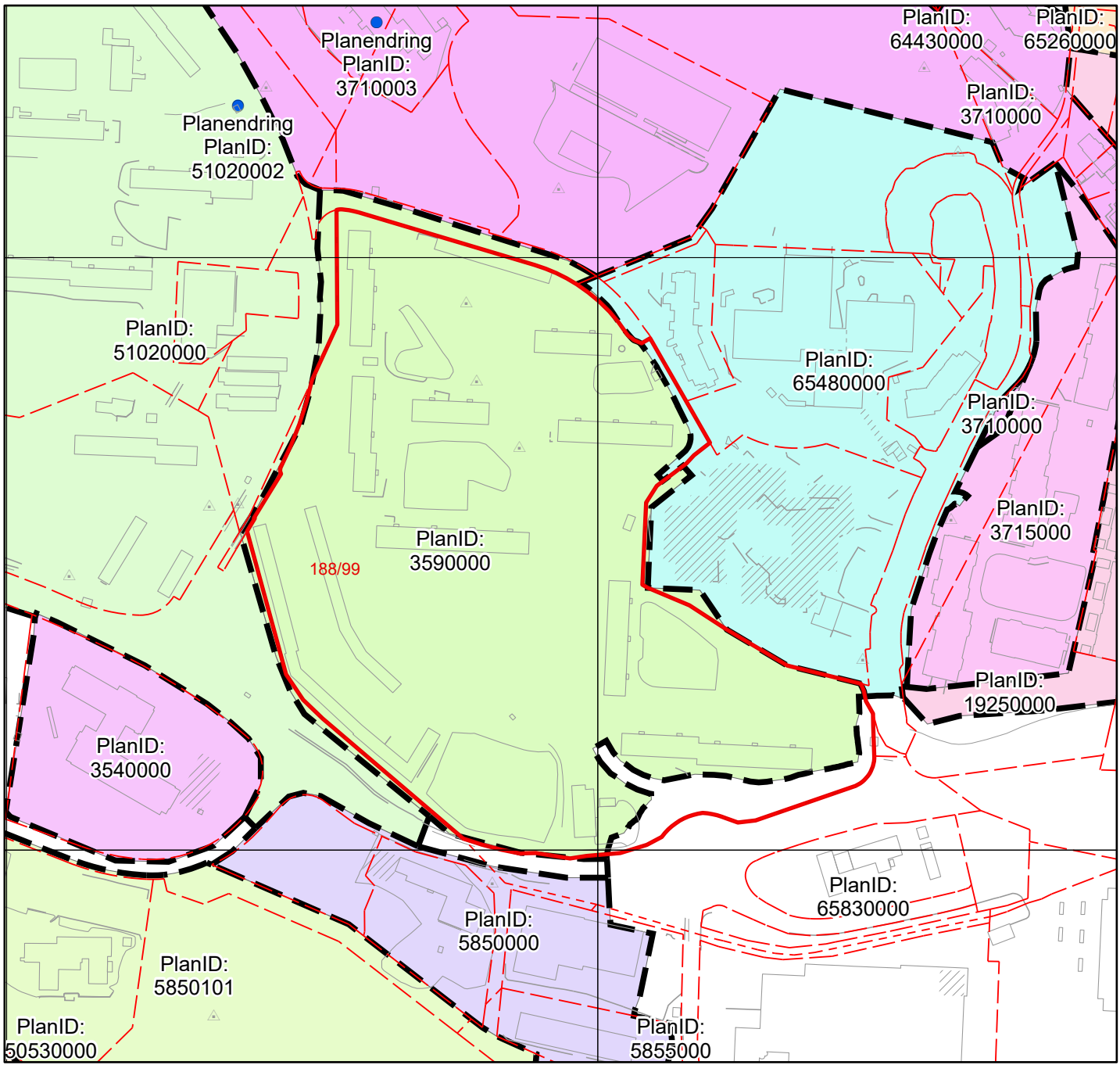
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 3590000, 65480000, 51020000, 65830000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

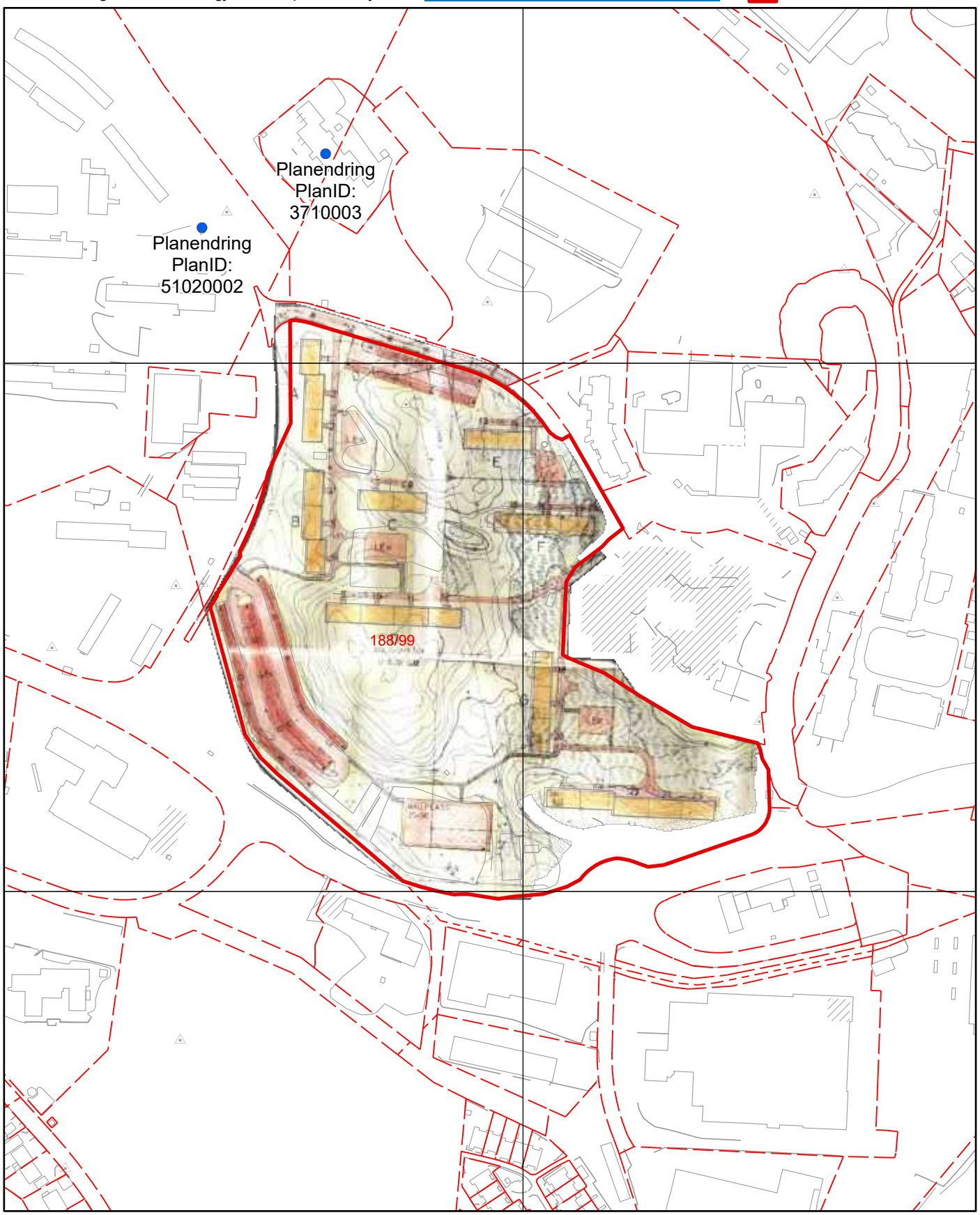
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/99
Dato: 16.04.2026 Adresse: Myrdalskogen 25 m.fl.

PlanID(er): 3590000, 65480000, 51020000, 65830000

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

Eiendomsflate



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

R 5.359

TEGNFORKLARING

REGULERINGS PLANENS AVGRENSING

REG. PLANENS GRENSE

ELDRE PLANERS GRENSE

TRAFIKK OMRÅDE

BYGGEGRENSE

FORTAU

KJØREBANE

SKULDER

OFF. KJØREVEGER

" GANGVEG OG STI

" PARKERINGS ANL.

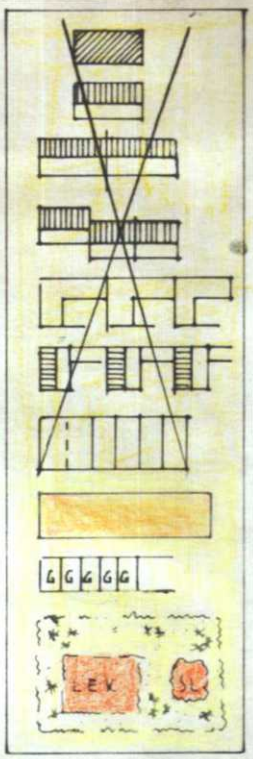
FELLESADKOMST - KJØREVEG

" GANGVEG OG STI

" PARKERINGS ANL.

BYGGE - OMRÅDER

BOLIG-OMRÅDE



~~EKSIST. BOLIGHUS~~

PROSJ. FRITTL. ENEBOLIGER

" ~~VERTIK. 2 MANNSBOLIGER~~

" ~~REKKEHUS~~

" ~~VINKEL- ATRIUMHUS - I REKKE O.L~~

" ~~KJEDEHUS~~

" ~~TERRASSEHUS~~

" BLOKKER

" GARASJER

" FELLESAREAL M. LEKEPLASSER GRØNTANL. O.L.

INSTUTISJONER OG OFF. FORMÅL

FORRTN. OG SERVISS FORMÅL

INDUSTRI FORMÅL

FRIOMRÅDER

SPESIAL OMRÅDER

MILJØVERNDEP. 1505 23.8.72 PL.

Fylkesmannen ... 1 1 DES 1972 Utbygging...

22 MAR 1973 3847 VEGDIREKTORATET

ALLPLAN A/S Øvregt. 25 – Telefon 14 960

MYRDAL

HUS | MÅL 1:1000 | 10/8-71 PT. | K | A 0,4

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV MYRDAL GR. NR. 88 BR. NR. 26 OMRÅDET SØRE BLOKKEBÆRHAUGANE

18 - 00

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

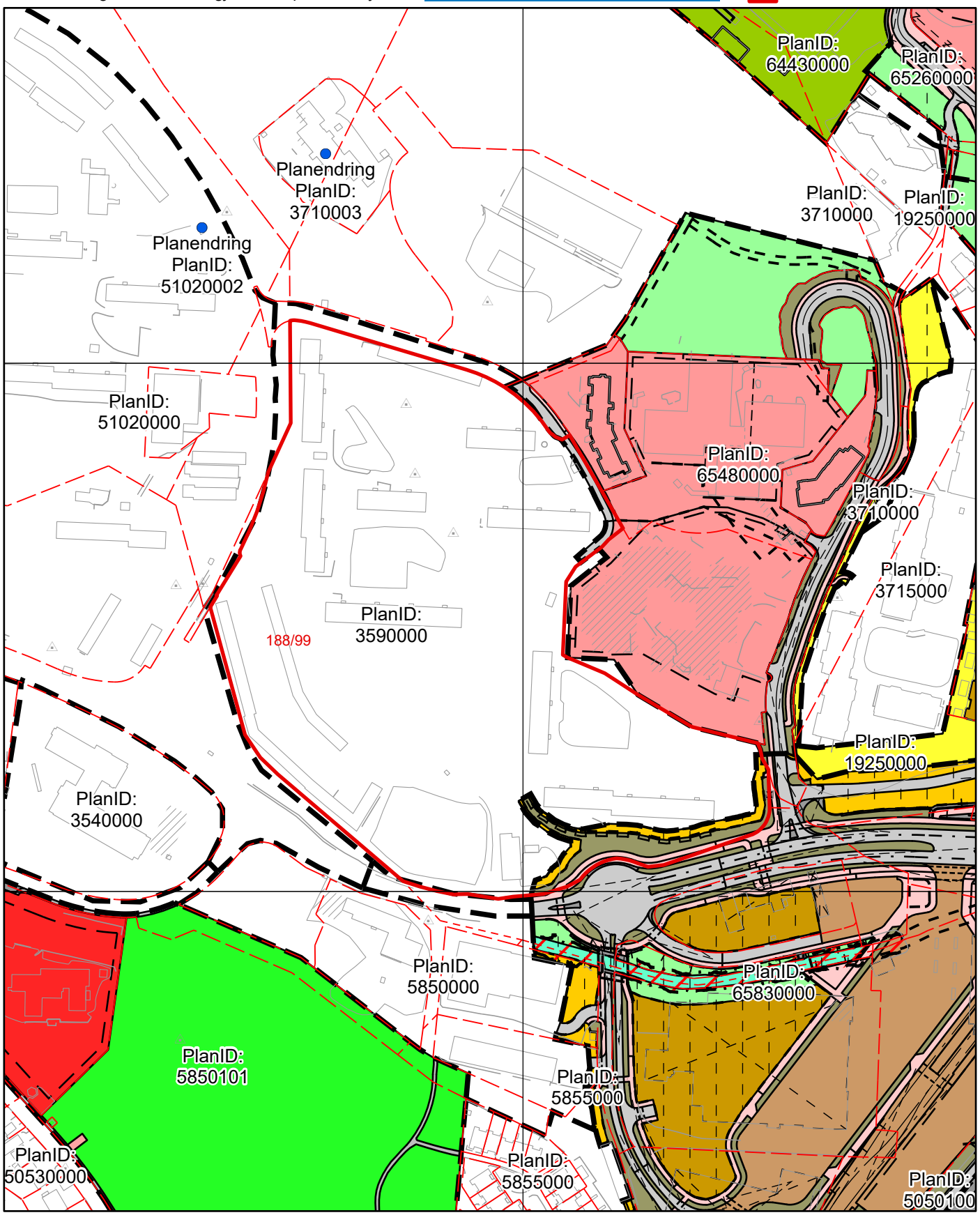
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/99
Dato: 16.04.2026 Adresse: Myrdalskogen 25 m.fl.

N

PlanID(er): 3590000, 65480000, 51020000, 65830000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1224 - Regulert kjørebane

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1227 - Regulert støyskjerm

1228 - Regulert støttemur

1252 - Bru

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Offentlig barnehage

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

FRIOMRÅDER

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1110 - Boligbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1161 - Barnehage

1162 - Undervisning

1168 - Helse-/omsorgsinstitusjon

1400 - Idrettsanlegg

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2025 - Holdeplass/-plattform

2027 - Tekniske bygg, konstr

2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

2070 - Kollektivknutepunkt

2072 - Kollektivterminal

2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3002 - Blå/grønnstruktur

3040 - Friområde

3050 - Park

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

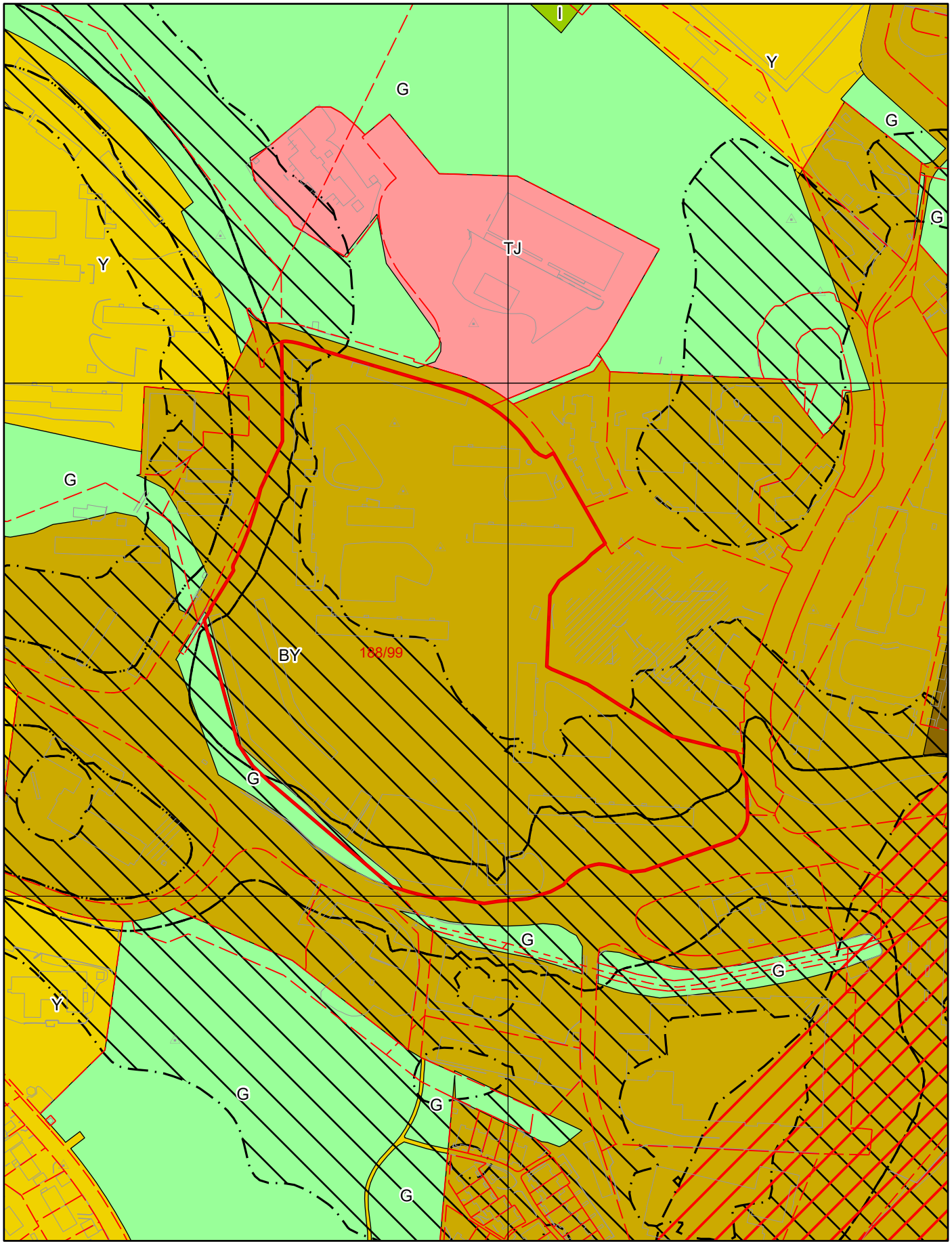
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 16.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 188/99
Adresse: Myrdalskogen 25 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Sentrumskjerne


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone


Tjenesteyting


Idrettsanlegg

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

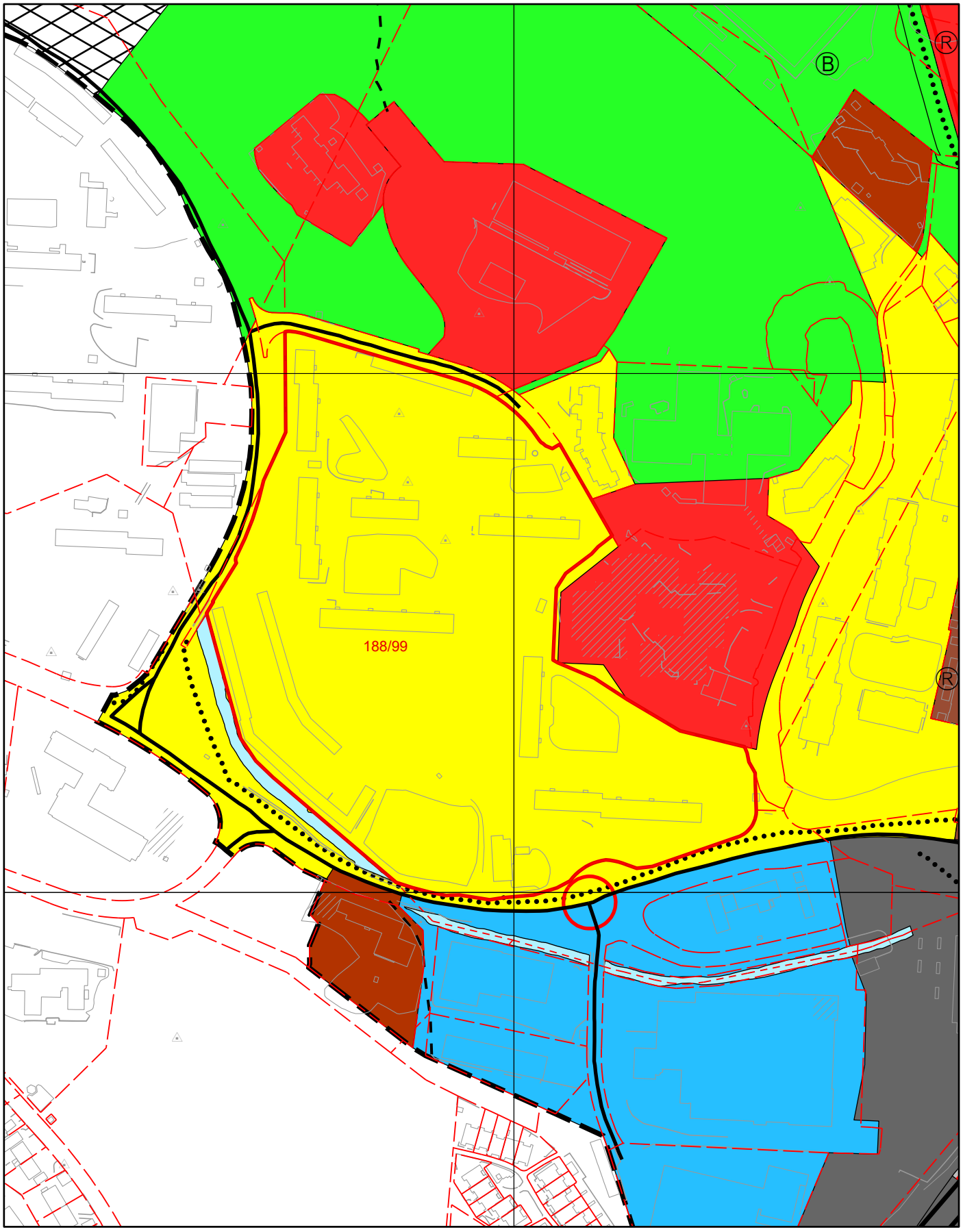
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 16.04.2026

Arealplan-ID: 9930000
Gnr/Bnr/Fnr: 188/99
Adresse: Myrdalskogen 25 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Turveg


G/S-veg


Samleveg, fremtidig


Samleveg


Hovedveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)


Senterområde (N)


Erverv (N)


Offentlig bebyggelse (N)


Bygninger, allmennyttig (N)


Friområde (N)


Idrettsanlegg (N)


Båndlegging etter annet lovverk (N)

Vannareal for alment friluftsliv (N)


Vegareal (N)


Terminal (N)

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
TLF. (05) 21 95 11 — 21 95 12
LARS HILLESGT. 20 E, 5000 BERGEN

Byplandirektøren
Lars Hillesgt. 20 E .... 21 95 11 - 21 95 12
Administrasjonsavdeling
Lars Hillesgt. 20 E .... 21 95 11 - 21 95 12
Boligavdeling
Christiesgt. 10 ..... 21 11 53
Byggesaksavd.
Strømgt. 19 ..... 21 51 50
Generalplanavd.
Eidsvåg i Åsane 25 60 40
Oppmålingsavd.
Strømgt. 10 ..... 21 51 55
Reguleringsavd.
Strømgt. 10 ..... 21 40 55
Distriktskontor:
5080 Eidsvåg i Åsane .. 25 60 40
5260 Indre Arna 24 07 00
5031 Laksevåg 26 10 00
5050 Nesttun 27 24 80

DERES REF. | DERES BREV AV | VÅR REF. TS/emh 710524-07/09 | Eidsvåg ~~BERGEN~~, DEN 18.9. 1973.

Myrdalsskogen 41-49

INNFLYTTINGSLÖYVE

Eier/byggherre: Bergen og Omegn Boligbyggelag

Adresse: Fjösangerveien 39, 5000 BERGEN

på gnr. 88, bnr. 26: Lavblokker D, E og F.

Gjenstående arbeid:

Utvendig: Montering av rekkverk i adkomsttrappe til blokk D.

Innvendig: Montering av håndlister på vegg i trapper.
Avstanden mellom spiler i rekkverk skal være 12,5 cm.
Tilfluktsrommene må settes i forskriftsmessig stand snarest mulig.

Nevnte arbeider må være utfört innen 1. september 1974.

BYGGESAKSAVDELINGEN
ÅSANE DISTRIKT
F. C. Lund
bygningsinspektör

Torleif Sætre
bygningskontrollör

Sendt m/3 stk. kopier.
Kopi: Bergen helseråd, avd. Eidsvåg, h e r.

BERGEN KOMMUNE

BRANNVESENET
BRANNSJEFEN
Tlf. KTR. 31 920



Byutviklingsseksjonen
Byggesaksavdelingen
Åsane distrikt

5080 EIDSVÅG

DERES REF. DERES BREV AV VÅR REF. DATO
BOF/OB/IP 29.8.1973
Arkiv 503.1

SAK

ÅSANE MYRDAL (BOB) GNR.88 BNR.26 BLOKK D, E OG F
FERDIGBESIKTIGELSE

Brannvesenet har foretatt besiktigelse av ovenstående boligblokker og har ingen bemerkninger vedrörende det rent bygningsmessige. Det er således intet iveien fra brannvesenets side for at ferdigattest kan utstedes for selve blokkene, men for området skal bemerkes:

Området er etter brannvesenets mening altfor dårlig dekket med hydranter, og en viser til Åsane brannstyres vedtak, dat. 29.7.71, pkt. 9b, der det heter: "Antall og plassering av hydranter må godkjennes av vannverk og brannvesen!"

Så er ikke skjedd. I alle fall ikke for brannvesenets vedkommende.
For å få den minimale dekning for brannslokking i området, må det mellom blokkene monteres minst én hydrant i tillegg til den nåværende.
Brannvesenet kontaktes herom.

AVDELING III

Björn O. Fremming

O. Börhaug

Myrdalskogen 25

Nabolaget Blokkhaugen - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Haukedalen skole (1-7 kl.) 365 elever, 28 klasser	12 min 1.1 km
Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	19 min 1.3 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	3 min 0.3 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	23 min 1.9 km
Åsane videregående skole 1100 elever	10 min 0.9 km
Tertnes videregående skole 370 elever	23 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Blokkhaugen Linje 32	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 12.7 km
Bergen Flesland	29 min

BARNEHAGER

Blokkhaugen barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min 0.4 km
Ulset barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km
Midtbygda barnehage (0-5 år) 68 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Prestestien	5 min
Coop Extra Ulset	6 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

VARER/TJENESTER

Åsane Storsenter	8 min
Apotek 1 Arken	8 min
Åsane senter Vinmonopol	8 min

SPORT

Blokkhaugen skole	3 min
Ulsetskogen skole	14 min
MOVA Åsane	7 min
SATS Horisont	14 min

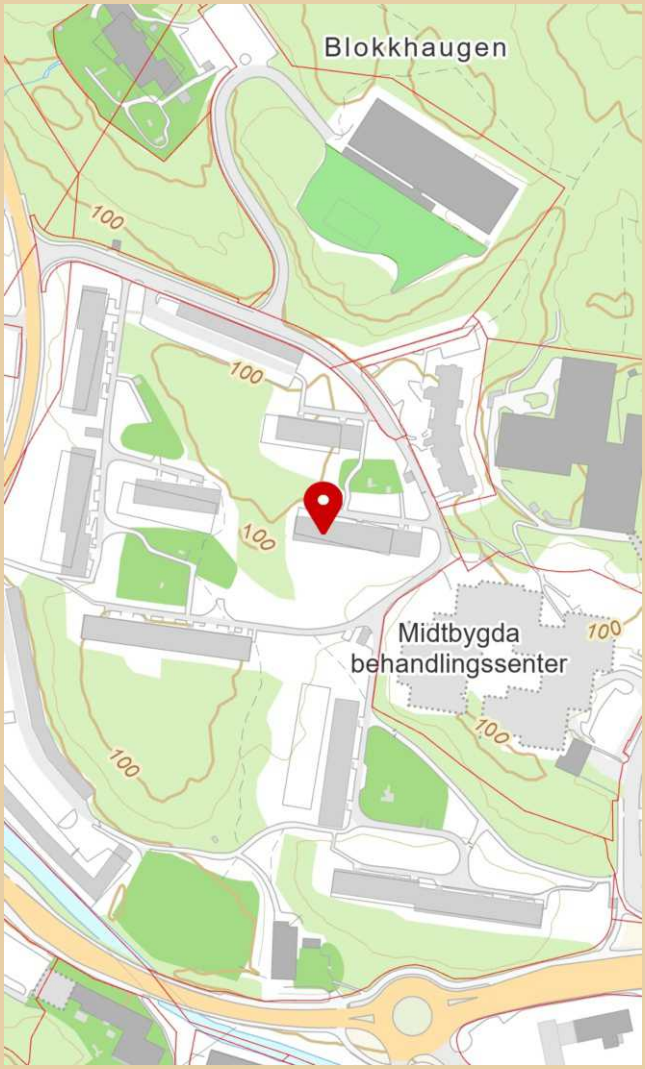
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Myrdalskogen 25

Nabolaget Blokkhaugen - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Haukedalen skole (1-7 kl.) 365 elever, 28 klasser	12 min 1.1 km
Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	19 min 1.3 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	3 min 0.3 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	23 min 1.9 km
Åsane videregående skole 1100 elever	10 min 0.9 km
Tertnes videregående skole 370 elever	23 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Blokkhaugen Linje 32	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 12.7 km
Bergen Flesland	29 min

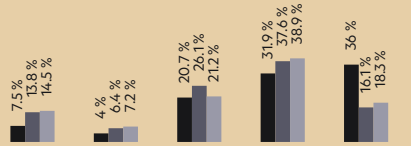
BARNEHAGER

Blokkhaugen barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min 0.4 km
Ulset barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km
Midtbygda barnehage (0-5 år) 68 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Prestestien	5 min
Coop Extra Ulset	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Blokkhaugen	804	493
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 60/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Blokkhaugen skole	3 min
Ulsetskogen skole	14 min
MOVA Åsane	7 min
SATS Horisont	14 min

«Det er stille, rolig og velstelt. Folk bryr seg om kvarandre, dei aller fleste er eldre, dei som er yngre er som regel barnefamilier. Kort vei til Åsane senter»

— Sitat fra en lokalkjent

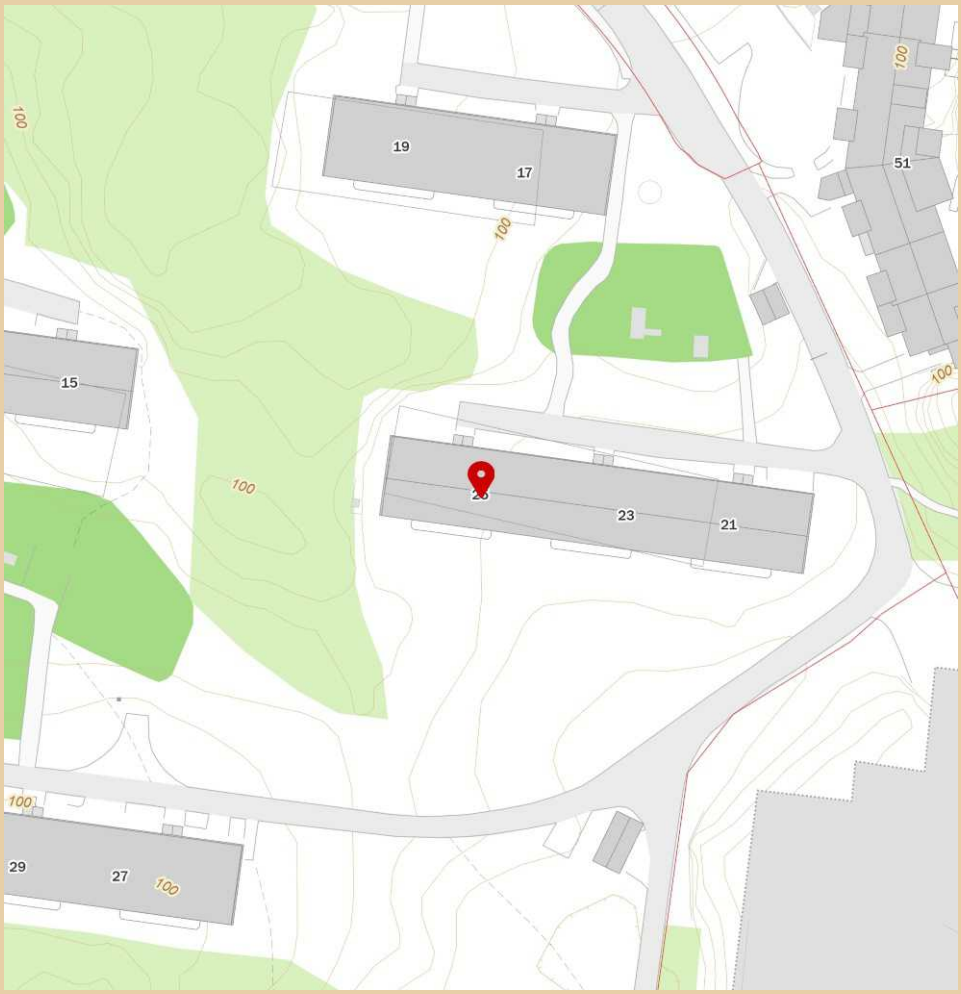
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100



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

Myrdalskogen 25

Nabolaget Blokkhaugen - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Haukedalen skole (1-7 kl.) 365 elever, 28 klasser	12 min 1.1 km
Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	19 min 1.3 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	3 min 0.3 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	23 min 1.9 km
Åsane videregående skole 1100 elever	10 min 0.9 km
Tertnes videregående skole 370 elever	23 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Blokkhaugen Linje 32	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 12.7 km
Bergen Flesland	29 min

BARNEHAGER

Blokkhaugen barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min 0.4 km
Ulset barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km
Midtbygda barnehage (0-5 år) 68 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Prestestien	5 min
Coop Extra Ulset	6 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

VARER/TJENESTER

Åsane Storsenter	8 min
Apotek 1 Arken	8 min
Åsane senter Vinmonopol	8 min

SPORT

Blokkhaugen skole	3 min
Ulsetskogen skole	14 min
MOVA Åsane	7 min
SATS Horisont	14 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Myrdalskogen 25, 5118 Ulset
Gnr. 188, Bnr. 99, andelsnr. 86 i MYRDAL BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
136260038

Meglerforetak: PrivatMegleren Åsane

Saksbehandler: Glenn Sivertsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 920 13 991

E-post: glenn.sivertsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
