PRIVATMEGLEREN
ÅSANE

MYRDALSHOVDEN 47

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Vedtekter for Velforeningen Myrdalshovden 5-51

Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegninger

Kart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Myrdalshovden 47 , 5130 NYBORG

BERGEN kommune

gnr. 189, bnr. 396

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2666 **Eiendomsverdi ref nr:** NP1448

Autorisert foretak: Takstoppdrag 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.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9600 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

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:
Rekkehus over tre plan, bygget i 2012.
Sørvestvendt terrasse på 29,7 m² med utgang fra stue/kjøkken, hvorav 5,7 m² er overbygd.
Nordøstvendt oppholdsplass på 28,1 m² v/boligens inngangsparti.
En garasjeplass i felles garasjeanlegg med egen elbil ladestasjon.

1/24 ideell andel av gnr 189 og bnr 376 (fellesområde) og 2/48 ideell andel av gnr 189 og bnr 393 og snr 1 (garasjeseksjon).

Eiendommen ble etablert 04.07.2012 og har gnr. 189 og bnr. 396 i Bergen Kommune. I 2012 ble rekkehuset oppført. Rekkehuset går over tre plan og har pulttak tekket med takbelegg. Utbygger for prosjektet: Linnto AS. Nåværende eiere kjøpte boligen i slutten av 2018 og overtok i 2019, tinglysningsdato: 12.02.2019.. Det er gjort flere oppgraderinger over tid. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Det er påpekt noen punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/ev. utbedringer v/ behov. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Rekkehus - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og asfalt takbelegg. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Taktekking er fra byggeår. Renner, nedløp og beslag er fra byggeår.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning. Ytterkledning av fasadeplater v/ inngangsparti/overbygd del.

Ytterkledning er fra byggeår. Fasadene ble malt i 2018.

Vinduer og dører:
Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag.
Ytterdør bod: Hvit dørblad.
Ytterdør: Hvit dørblad med fire små felt av isolerglass. Døren har Yale Doorman kodelås (fra 2019).
Terrassedør: Skyvedør i isolerglass, hvite trekarmer. Utv. beslag.

Vinduene og dørene er fra byggeår.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.

Oppgraderinger:
- Nye laminatgulv ble montert i 2019.
- Alle vegger og tak ble malt i 2019.

Pipe og ildsted:
Rørpipe i stål.
Ildsted i stue/kjøkken. Peisovn med glassfront. Produsent: Nordpeis.

Innvendige trapper:
Malte furutrapper. Trapp mellom u-etg - 1-etg har lukkede trinn og trapp mellom 1-etg og 2-etg har åpne trinn.

Trappene er fra byggeår.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad.
Skapdører mellom kontor - bod.

Innerdørene er fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad u-etg. Areal: 5,1 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Avtrekksventil i vegg.

Bad 2-etg. Areal: 6,4 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling. To felt av rullestein på vegg.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, badekar, dusjvegg/dusjdør i glass, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkken/trapperomsløsning. Areal til sammen: 48,8 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Ballingslöv kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat/heltre benkeplate, underlimt hvit kvartskompositt vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Siemens).
- Platetopp m/induksjon (Siemens).
- Oppvaskmaskin (Bosch).
- Microbølgeovn (Siemens).
- Kjøleskap (Siemens). Fra 2019.
- Fryseskap (Siemens). Fra 2019.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Noen hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet. Kjøkkenet ble utvidet mot stuedel og det ble montert nye benkeplater i 2019.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert i bod. Stoppekran er plassert i bod.

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank i bod. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 2012.
Produsent: Oso Hotwater. Strømtilførsel/effekt: 1950 W.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Svalland VVS AS.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen. Luftbehandlingsaggregat er plassert i bod med utvendig adkomst. Type: Flexit SL4R. Fra byggeår. Ventilasjonsanlegg ble renset i juni 2025. Arbeidet ble utført av Renere Luft AS.

El.anlegg:
Sikringsskap i bod med utvendig adkomst. El.anlegg fra byggeår.
El.arbeid ble utført av Profitek AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 12 stk.

Ny strømmåler i oktober 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling i stue/kjøkken og på begge bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom. Mrk. Spotlights i tak ute på baksiden (3 stk) med lysstyring fra Inlite bør byttes om ny eier ønsker den belysningen.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre/trapperom og kontor i u-etg + varmekabler på begge bad.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Panasonic. Fra 2023.

Sentralstøvsuger:
Boligen har sentralstøvsuger med tre uttak + smuleavsug på kjøkken. Motor/beholder er plassert i bod med utvendig adkomst. Produsent/type: Flexit CV200. Fra byggeår.

Pga sentralstøvsugers alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov. Sentralstøvsuger er minimalt benyttet av nåværende eiere.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen. Ny leverandør: Bergen Fiber/Altibox.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt Norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.nc og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 40 øre per kilowattime eksklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med oppholdsplass med belegningsstein og terrassedekke.

Parkering:
En garasjeplass i felles garasjeanlegg med egen elbil ladestasjon. Type ladestasjon: Wallpod. Ladeløsning fra ladbilen.no. For øvrig er det gjesteparkering på fellesområde. Mulighet for leie av garasjeplass. Tildeles etter venteliste (kr 500,- pr mnd). Garasjeplass er merket 9.

Fellesområde:
Fellesområde er opparbeidet med interne veier, grøntarealer, lekeplass og liten ballbinge. Fellesområde har gnr. 189 og bnr. 376. Tomtearealet er 4138,8 m².

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

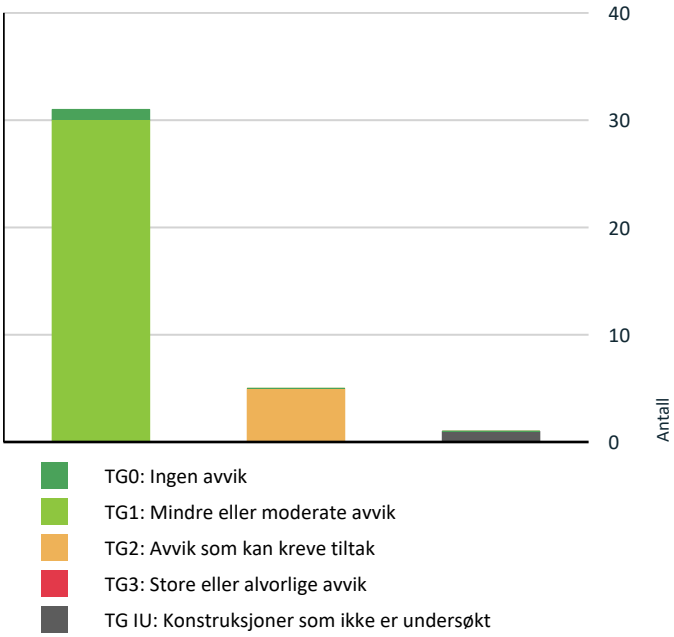
TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon gjenkledd del	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Våtrom > U-etg > Bad (5,1 m²) > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > U-etg > Bad (5,1 m²) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1-etg > Stue/kjøkken/trapperom (48,8 m²) > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2-etg > Bad (6,4 m²) > Overflater vegger og himling	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2012

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Boliger har jevnlig behov for vedlikehold.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og asfalt takbelegg.
Gesims og vindskier av trekledning.

Taktekking er fra byggeår.
Taktekking har vanskelig tilkomst og er ikke besiktiget. TG er satt på bakgrunn av alder. Taktekking får TG 2 når alder passerer 15 år.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Generelt:
Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Asfalt takbelegg har en levetid på 15 - 35 år.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Renner, nedløp og beslag er fra byggeår.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning. Ytterkledning av fasadeplater v/ inngangsparti/overbygd del.

Ytterkledning er fra byggeår. Fasadene ble malt i 2018.

Kommentar:
Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Ytterkledning v/ takovergang har vanskelig tilkomst og har behov for jevnlig vedlikehold. Dersom noen kledningsbord har behov for lokal utbedring/utskiftning må det gjøres i forbindelse med vedlikehold.



Ytterkledning v/ takovergang har vanskelig tilkomst og har behov for jevnlig vedlikehold. Dersom noen kledningsbord har behov for lokal utbedring/utskiftning må det gjøres i forbindelse med vedlikehold.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pulttak. Isolert mot beboelsesdel.
Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra loftsluke på soverom.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Koffertloft ble tillaget i 2021.

TG IU Takkonstruksjon gjenkledd del

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pulttak. Isolert mot beboelsesdel.
Konstruksjon av taksperrer.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand den delen av takkonstruksjonen har.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

På generelt grunnlag: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag.

Vinduene er fra byggeår.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør bod: Hvit dørblad.
Ytterdør: Hvit dørblad med fire små felt av isolerglass. Døren har Yale Doorman kodelås (fra 2019).
Terrassedør: Skyvedør i isolerglass, hvite trekarmer. Utv. beslag.

Dørene er fra byggeår.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er riss/krakelering i tilsetning v/terrassedør. Ytterdører har svelling/slitasje i nedre del, spesielt hovedytterdør.

Det er påvist fuktsvelling i nedre del av ytterdører, spesielt hovedytterdør. Dørene er fortsatt funksjonell til tross for avviket, men uten tiltak vil skaden trolig utvikle seg videre. For å utbedre avviket fullstendig må dørene erstattes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Det bør monteres takoverbygg v/ ytterdører for å skjerme døren mot vær og vind. Dette kan forlenge levetiden.



Yale doorman kodelås.



Fuktustsvelling i nedre del av hovedytterdør. Flere boliger i nabolaget har laget altan/overbygd del slik at dørene får bedre beskyttelse (søknadspliktig arbeid).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

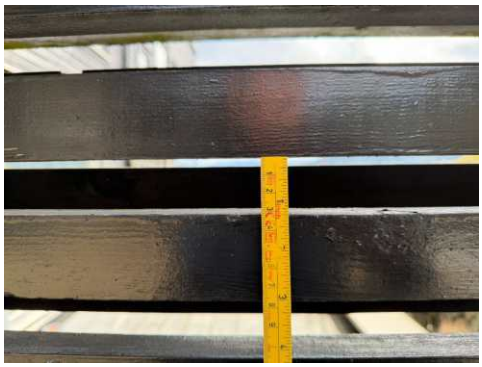
Sørvestvendt terrasse på 29,7 m² med utgang fra stue/kjøkken, hvorav 5,7 m² er overbygd.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk/levegg av liggende trespiler og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,00 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Nye terrassebord er montert i 2026. Det er el.styrt markise v/terrasse. Fra 2024.
Terrassen har liten slitasje.

Tilstandsrapport



Terrasse med utgang fra stue/kjøkken.



Åpninger mellom trespiler er større enn 2 cm. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Avvik registrert under HMS-punkt.

TG 1 Nordøstvendt oppholdsplass v/boligens inngangsparti.

Beskrivelse

Nordøstvendt oppholdsplass på 28,1 m² v/boligens inngangsparti.
Oppholdsplass er belagt med belegningsstein.
Rekkverk av liggende trespiler og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,01 m - 1,06 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Oppholdsplass har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



Åpninger mellom trespiler er større enn 2 cm. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Avvik registrert under HMS-punkt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.

Oppgraderinger:
- Nye laminatgulv ble montert i 2019.
- Alle vegger og tak ble malt i 2019.

Generelt.
Moderne/tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder ol. er ikke beskrevet.

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

Spørsmål til eier/rekvirent.
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?
Svar fra eier/rekvirent:
Kulelager i utrekk kjøkkenvifte mangler, men fungerer likevel
Sprekk i flis på vegg bad nede ved overtakelse i 2019
Biter knust av på kant på platetopp, men fungerer fint likevel
Kjøkken bærer preg av alderen, selv om alt virker som det skal.
Ytterdør har slått seg.
Blandebatteri drypper fra begge uttak (både vannrenser og ordniært vann) når blandebatteriet benyttes. Både vannuttak fra vannrenser og ordinært vann fungerer fint likevel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskillere/gulv.
Ca 05 mm - 15 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Mrk.
Det er knirk i gulv noen steder. Det er sprekkdannelse i betong i bod med utvendig adkomst. I følge tidligere egenerklæringskjema: Uttalt av utbygger ved 1 års befaring at dette er normalt ved setning av hus. Og at det kun er kosmetisk.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Rørpipe i stål.
Ildsted i stue/kjøkken. Peisovn med glassfront. Produsent: Nordpeis.

Rørpipe og ildsted er fra byggeår. Ildsted er minimalt benyttet av nåværende eiere.

Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedr. pipe og ildsted.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av grunnmur ligger mot tilfylte masser.

Gulv mot grunn:
Isolert betonggulv direkte på grunn.

Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er ikke påforede vegger på innside av grunnmur i u-etg.

Ingen tegn til saltutslag eller malingsflass på innside av grunnmur i bod i bakkant av u-etg.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte furutrapper. Trapp mellom u-etg - 1-etg har lukkede trinn og trapp mellom 1-etg og 2-etg har åpne trinn.

Trappene er fra byggeår.
Trappene fremstår med normal bruksslitasje.

Kommentar:
Furu er et ganske mykt treslag som derfor er særlig utsatt for slitasje, striper og hakk enn feks. eik og ask som er hardere treslag. Det må derfor påregnes mer slitasje i trapper i furu.



Innvendig trapp mellom 1-etg - 2-etg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete slette dørblad.
Skapdører mellom kontor - bod.

Innerdørene er fra byggeår.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør i u-etg. Må anses å være normal slitasje. Badedør bør lokal utbedres, ev. skiftes v/ behov (lav kostnad).

VÅTROM

U-ETG > BAD (5,1 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad u-etg. Areal: 5,1 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Avtrekksventil i vegg.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett etter hvert. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

U-ETG > BAD (5,1 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er slitasje og glip i silikonfuger i overgang gulv - vegger i dusjsone.
Det er sprekk i to veggfliser i nedre del av bakvegg (utenfor dusjsone).
Det er slitasje/porer i noen fuger mellom veggfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

To veggfliser med sprekker bør lokal utbedres/ev. skiftes og silikonfuge med glip bør erstattes.

Overvåk tilstanden på flisefuger i dusjsone.

Tilstandsrapport



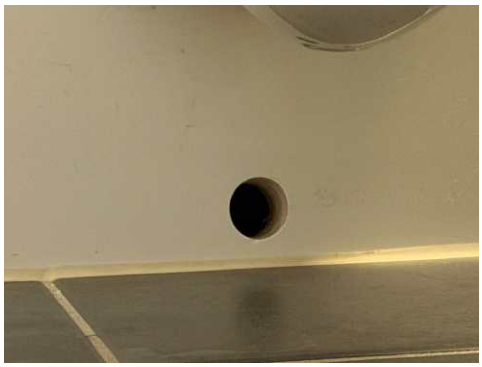
Sprekk i to veggfliser på bakvegg.



Plastsluk i dusjsone.



Glip og slitasje i silikonfuge i dusjsone.



Drenshull under vegghengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.

U-ETG > BAD (5,1 M²)



Skråtak er plassert nært dusjsone. Man bør være forsiktig med vannsøl v/ dusjiing. Ev. bør det monteres sprutsikker overflate i tak.

U-ETG > BAD (5,1 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 28 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

U-ETG > BAD (5,1 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast, fra byggeår. Synlig klemring i sluk.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er riss/krakelering i servant og speilslitasje / speilkorrosjon i nedre del av speil.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Baderomsinnredning med servant og speil må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Riss/krakelering i servant.

Tilstandsrapport



Speilslitasje / speilkorrosjon i nedre del av speil.



Måling av relativ luftfuktighet.

U-ETG > BAD (5,1 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

U-ETG > BAD (5,1 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i bod. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 43,7 % ved en temperatur på 22,7 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

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

Det er i vegg bak dusjsone det er mest hensiktsmessig å utføre fuktkontroll, men på dette badet kunne ikke fuktkontroll i tilstøtende vegg bak dusjsone utføres pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg i dusjsone vender mot nabo og den andre delen er en bakvegg.

Siden det ikke er gjort hulltaking bak dusjsonen, kan man ikke utelukke muligheten for fukt i dette området basert på den gjennomførte undersøkelsen.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

2-ETG > BAD (6,4 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad 2-etg. Areal: 6,4 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling. To felt av rullestein på vegg.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, badekar, dusjvegg/dusjdør i glass, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett etter hvert. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

2-ETG > BAD (6,4 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling. To felt av rullestein på vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er slitasje/porer i fuger mellom veggfliser i dusjsone. Vindu er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

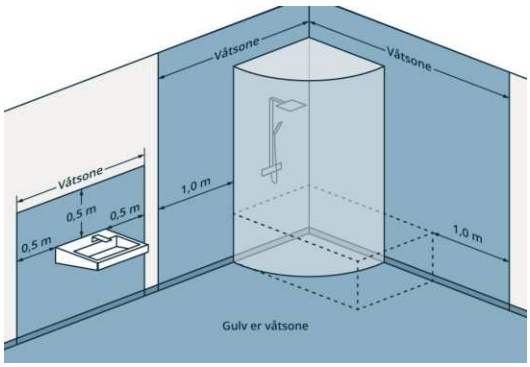
Tilstandsrapport

Man bør være forsiktig med vannsøl v/ vindu v/ bruk av badekar. Det bør monteres membran og fliser rundt vindu v/ en eventuell oppgradering.

Overvåk tilstanden på flisefuger i dusjsone.



Vindu i våtsone.



Bilde til opplysning.

2-ETG > BAD (6,4 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til slukene. Dvs 26 mm fall fra gulv v/dør til slukene.

Det virker som fallforhold til slukene er utbedret av utbygger ettersom det er to klemringer i sluk.

Mrk.
Hullyd ble registrert i enkelte gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

2-ETG > BAD (6,4 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast (2 stk), fra byggeår. Synlig klemring i sluk.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.



Plastsluk i dusjsone.



Plastsluk i gulv under badekar.



Drenshull under vegghengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.

2-ETG > BAD (6,4 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, badekar, dusjvegg i glass/dusjdør, dusjgarnityr.

2-ETG > BAD (6,4 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

2-ETG > BAD (6,4 M²)

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på soverom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 37,6 % ved en temperatur på 24,0 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

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

Det er i vegg bak dusjsone det er mest hensiktsmessig å utføre fuktkontroll, men på dette badet kunne ikke fuktkontroll i tilstøtende vegg bak dusjsone utføres pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg i dusjsone vender mot nabo og den andre delen er en yttervegg.

Siden det ikke er gjort hulltaking bak dusjsonen, kan man ikke utelukke muligheten for fukt i dette området basert på den gjennomførte undersøkelsen.



Måling av relativ luftfuktighet.


Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkken/trapperomsløsning. Areal til sammen: 48,8 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Ballingslöv kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat/heltre benkeplate, underlimt hvit kvartskompositt vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Siemens).
- Platetopp m/induksjon (Siemens).
- Oppvaskmaskin (Bosch).
- Microbølgeovn (Siemens).
- Kjøleskap (Siemens). Fra 2019.
- Fryseskap (Siemens). Fra 2019.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Noen hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet. Kjøkkenet ble utvidet mot stuedel og det ble montert nye benkeplater i 2019.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er svelling på underside av benkeplate v/vask og i nedre del av noen skapfronter. Det er hakk på kant av platetopp, men platetopp fungerer. Blandebatteri drypper fra begge uttak (både vannrenser og ordnært vann) når blandebatteriet benyttes. Både vannuttak fra vannrenser og ordinært vann fungerer fint likevel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skapfronter med svelling, benkeplate med svelling og blandebatteri/kran bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.

KJØKKEN

1-ETG > STUE/KJØKKEN/TRAPPEROM (48,8 M²)

Tilstandsrapport



Røropplegg og aquastop under vask.



Fuktutsvelling på underside av benkeplate v/ vask.



Fuktutsvelling i nedre del av skapfront.

1-ETG > STUE/KJØKKEN/TRAPPEROM (48,8 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Fra byggeår. Ventilatorrør er tilkoblet ventilasjonsanlegg.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert i bod. Stoppekran er plassert i bod.

Vannrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Svalland VVS AS.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.

Annet:
Det er våtromsbelegg og sluk i bod i u-etg.



Stoppekran i bod.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår. Vvs-arbeidet ble utført av Svalland VVS AS.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen. Luftbehandlingsaggregat er plassert i bod med utvendig adkomst. Type: Flexit SL4R. Fra byggeår. Ventilasjonsanlegg ble renset i juni 2025. Arbeidet ble utført av Renere Luft AS.

Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.



Luftbehandlingsaggregat i bod.



Bryterpanel i bod. Bør stå på maks effekt v/ lengre dusjer.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank i bod. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 2012. Produsent: Oso Hotwater. Strømtilførsel/effekt: 1950 W.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger med elektrisk anlegg utført etter NEK 400:2010 eller nyere skal varmtvannstank ha fast tilkobling når effekten overstiger 2000 W. Kravet om fast tilkobling ble innført i NEK 400:2010. I NEK 400:2014 ble kravet skjerpet, og grensen ble senket til 1500 W. Varmtvannstanker over 1500 W skal dermed ha fast tilkobling (eventuelt industrikontakt iht. standard). Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt dersom varmtvannstanken skal byttes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres ved å ta ut og sette inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging eller varmgang (brunsvidd kontakt), må stikkontakten skiftes umiddelbart.



Varmtvannstank i bod.



Ingen tegn til varmgang i stikkontakt til varmtvannstank. Stikkontakt bør allikevel skiftes til fast el. tilkobling for å unngå varmgang og brannfare.

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap i bod med utvendig adkomst. El.anlegg fra byggeår.
El.arbeid ble utført av Profitek AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 12 stk.

Ny strømmåler i oktober 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling i stue/kjøkken og på begge bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom. Mrk. Spotlights i tak ute på baksiden (3 stk) med lysstyring fra Inlite bør byttes om ny eier ønsker den belysningen.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre/trapperom og kontor i u-etg + varmekabler på begge bad.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Panasonic. Fra 2023.

Sentralstøvsuger:
Boligen har sentralstøvsuger med tre uttak + smuleavsug på kjøkken.
Motor/beholder er plassert i bod med utvendig adkomst.
Produsent/type: Flexit CV200. Fra byggeår.

Pga sentralstøvsugers alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov. Sentralstøvsuger er minimalt benyttet av nåværende eiere.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen. Ny leverandør: Bergen Fiber/Altibox.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt Norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 40 øre per kilowattime eksklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Opplysninger fra eier: El.anlegg er fra byggeår.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Opplysninger fra eier. Montering av spotter i stuen, totalt 12 stk. Utført av faglært venn av selger.

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

   Opplysninger fra eier: Samsvarserklæring på el.anlegg fra byggeår ligger i fdv-mappe. Vi har ikke samsvarserklæring på el.arbeid i forbindelse med montering av spotlights i stue/kjøkken.

4. 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?
   Opplysninger fra eier: BKK kontroll ble utført i 2012.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplysninger fra eier.

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. 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?
    Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i forbindelse med montering av spotlights i stue/kjøkken.

    Vedr. manglende samsvarserklæring:
    Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i bod.



El. bil ladestasjon v/ garasjeplass.



Sentralstøvsuger i bod.



Varmepumpe med uttak i stue/kjøkken.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.
Det er sannsynligvis benyttet knotteplast som fuktsikring inntil grunnmuren.

Drenering er fra byggeår. Deler av hoved-etg er bygd utforbi grunnmur mot sørvest, slik at grunnmur som ligger mot tilfylte masser får minimal fuktpåvirkning.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Grunnmur i plasstøpt betong.

Ingen tegn til store sprekker/setninger i grunnmuren. Deler av grunnmur ligger bak påforede kjellervegger og under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Ingen vannansamlinger registrert inntil grunnmur.
Fallforhold fra grunnmur virker å være ok.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Avløpsrør av plast og vannledning av plast.

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Utvendige vann-avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

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

Tilstandsrapport

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:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon: Det er usikkert om det er radonduk i grunn. Dokumentasjon foreligger ikke. Radonmåling er ikke utført.

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

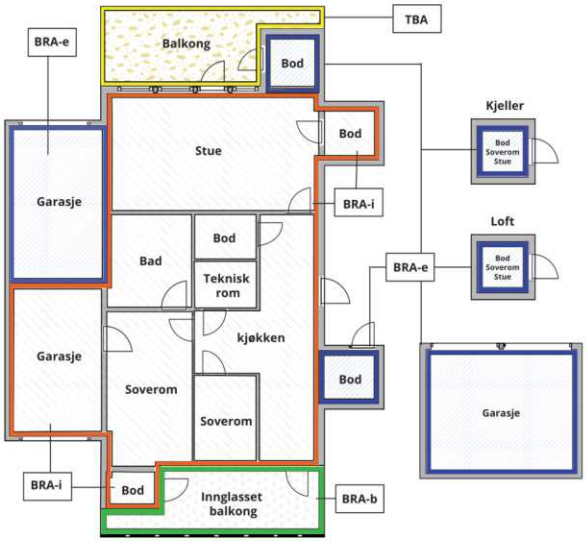
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg	25	5		30	28
1-etg	49			49	30
2-etg	55			55	
SUM	**129**	**5**			**58**
SUM BRA	**134**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Entré/trapperom (7,8 m²), bad (5,1 m²), kontor (5,8 m²), innvendig bod (4,5 m²)	Bod med utvendig adkomst (5 m²)	
1-etg	Stue/kjøkken/trapperom (48,8 m²)		
2-etg	Gang/trapperom/loftstue (17,7 m²), bad (6,4 m²), soverom (11,4 m²), soverom 2 (7,9 m²), soverom 3 (7,8 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,2 m² av bruksarealet i u-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 0,5 m² av bruksarealet i 1-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,7 m² av bruksarealet i 2-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue/kjøkken er 2,40 m og takhøyden på høyeste punkt i 2-etg er 3,83 m.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2019. Ny kjøkkeninnredning, nytt kjøleskap og fryseskap integrert. Benkeplate byttet og ustikker montert. Arbeidet ble utført av Drømmekjøkken.

2019: Alle vegger og tak malt. Begge trapper malt. Arbeid utført i egen regi.

2019: Alle gulv byttet til BerryAlloc Grand Avenue Champs Elysees aluloc. Arbeidet ble utført i egen regi.

2019: Montering av spotter i stuen, totalt 12 stk. Arbeid utført av faglært venn av selger.

2021: Loft over bad med luke fra soverom. Arbeid utført i egen regi.

2023: november 2023 ble det montert ny varmepumpe. Arbeid utført av Magnus M.Thunestvedt AS. Faktura foreligger.

2023: Vannrenser montert på kjøkken. Arbeid utført av faglært venn av selger.

2024: Ny elektrisk markise fra Markise Giganten. Montering på vegg utført i egen regi med stikkontakt i vegg.

2026: Terrassebord er byttet. Arbeid utført i eget regi.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Remy Markhus	Kunde
	Katarina Oppedal Markhus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	189	396		0	122.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Myrdalshovden 47

Hjemmelshaver
Katarina Oppedal Markhus & Remy Hilt Markhus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Åsane.
Fra boligen er det utsikt over nærområde/nabolaget og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med rekkehus og blokkbebyggelse.

Horisont senter & Thon senter Åsane innen noen minutters gange med alle fasiliteter/servicetilbud.
Fine turmuligheter med bla Geitanuken, Veten, Hjortland og Rollandsfjellet mm i Åsane.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Vestlandshallen, Åsane Arena, Åstveithallen,
Åstveit idrettspark og Flaktveit idrettspark i området Åsane bydel, samt skoler
som Kyrkjekrinsen Skole, Åsane Videregående Skole og Tertnes Videregående Skole i Åsane.
Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum.

Det kan nevnes at leiligheten ligger i Åsane bydel som innehar de fleste
fasiliteter med hensyn til handlesentre, spesialbutikker, industri og offentlige virksomheter.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (18510000). Formål: Bolig.
Planid: 18510000.
Saksnr: 200505501.
Planens navn: ÅSANE. GNR 189 BNR 325, ULSET NORD, SYKEHJEM.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan (Ikrafttrådt).
Vedtak i kraft: 24.04.2006.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige
forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av
meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med oppholdsplass med belegningsstein og terrassedekke.

Parkering:
En garasjeplass i felles garasjeanlegg med egen elbil ladestasjon. Type ladestasjon: Wallpod. Ladeløsning fra ladbilen.no.
For øvrig er det gjesteparkering på fellesområde.
Mulighet for leie av garasjeplass. Tildeles etter venteliste (kr 500,- pr mnd).

Garasjeplass er merket 9.

Fellesområde:
Fellesområde er opparbeidet med interne veier, grøntarealer, lekeplass og liten ballbinge.
Fellesområde har gnr. 189 og bnr. 376. Tomtearealet er 4138,8 m².

Mrk.
Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Ingen servitutter registrert.

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Informasjon om velforening

Velforeningen Myrdalshovden 5-51 består av tilsammen 24 boenheter.
Alle boligene har egen inngang med utvendig adkomst.
Styreleder i velforening: Øystein Mehl Eide.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 998 595 738.
Navn/foretaksnavn: VELFORENINGEN MYRDALSHOVDEN 5-51.
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning.
Stiftelsesdato: 1. juli 2012.
Næringskode: 94.992 Aktiviteter i andre medlemsorganisasjoner ellers

Felleskostnader:
Felleskostnader pr mnd: Kr 1500 ,-. Felleskostnader inkluderer internett/tv (grunnpakke), brøyting, strøm til garasje og fellesområder og diverse vedlikehold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.05.2026	Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Gjennomgått		Nei
El. spørsmål til eier		Lagret	Gjennomgått		Nei
Notatark til takstmann kommer på befaring		Lagret	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsprospekt		Lagret	Gjennomgått		Nei
Fdv-mappe		Fremvist på befaringsdagen. Dokumenter delvis gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	
2	20.05.2026	Revidering etter tilbakemelding fra kunde/rekvirent.

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/NP1448

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: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Åsane	Oppdragsnr.	136260049
Addresse	Myrdalshovden 47		
Postnr.	5130	Sted	NYBORG
Selgers navn	Remy Hilt Markhus		
Selgers navn	Katarina Oppedal Markhus		

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?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2019

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

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

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt nye terrassebord i 2026 i egen regi

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av ufaglært i egen regi

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Det ble bygget loft over bad med luke fra tilstøtende soverom i 2021.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført i egen regi.

Initialer selger:
R H
K O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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:

Det ble montert spotter i stuen, totalt 12 stk, i 2019.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført faglært venn av selger.

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

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:

Montert varmepumpe av Magnus M.Thunestvedt AS (Bravida) i november 2023.

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:

Faktura fra Magnus M. Thunestvedt AS (Bravida).

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ved overtakelse i 2019 var det påvist skjeggkre og det var ved overtakelse av huset et pågående arbeid gjennom selges forsikringsselskap, utført av Effecta. Det ble utført 3 behandlinger og det ble fremlagt sluttrapport med merkbar effekt.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ 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:

Det ble byttet garasjeport med lufting av Assa Abloy i ca 2021, samt det ble montert ventilasjonsgitter i trappehus.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Assa Abloy i ca 2021.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Alle vegger og tak ble malt i 2019 ved overtakelse av boligen, samt begge trapper ble malt. Alt gulv i hus ble byttet i 2019, samt diverse oppgraderinger av kjøkken (ny kjøleskap og frys innebygget, utstikker kjøkken, benkeplate).

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 20.05.2026

Signert av *Remy Hilt Markhus*

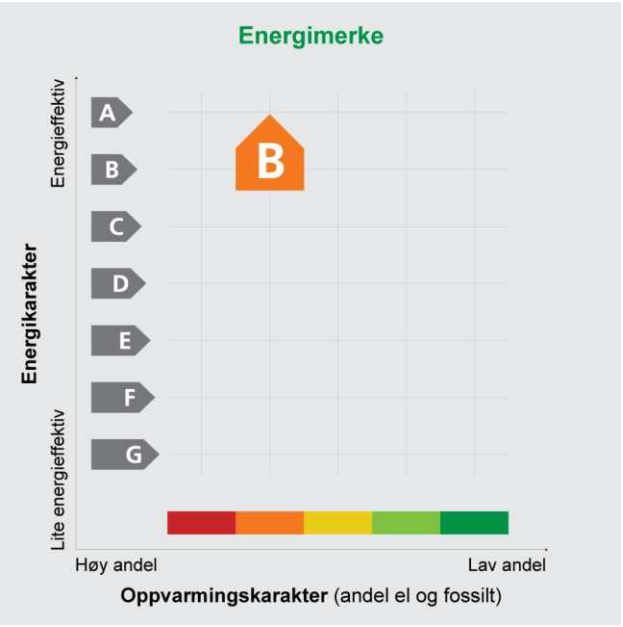
Signert av *Katarina Oppedal Markhus*

Initialer selger:
R H
K O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Myrdalshovden 47
Postnr	5130
Sted	NYBORG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	189
Bnr.	396
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	25618033
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1112281
Dato	25.03.2020



Innmeldt av	Katarina Oppedal

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)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **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:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	129
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

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: Myrdalshovden 47
Postnr/Sted: 5130 NYBORG
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 25.03.2020 11:20:30
Energimerkenummer: A2020-1112281
Ansvarlig for energiattesten: Katarina Oppedal
Energimerking er utført av: Katarina Oppedal

Gnr: 189
Bnr: 396
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 25618033

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Alliance Arkitekter AS
Kristian Augusts gate 13
0164 OSLO

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200817075/26 GOPE	EBYGG–5210	090512

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 189 Bnr 376
Tiltakets adresse	:	Myrdalshovden
Tiltakets art	:	Nybygg blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	:	LINNTO AS

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 04.05.12.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Myndighet:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200817075.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Gunn Østvik Petersen - saksbehandler
Sylvi Søvik Wathne - gruppeleder

Kopi:

LINNTO AS, Postboks 18, 5821 BERGEN

Vedtekter for Velforeningen Myrdalshovden 5-51

§ 1 Navnet til foreningen

Navnet til foreningen er Velforeningen Myrdalshovden 5-51.

§ 2 Formålet til foreningen

Foreningen er en velforening, og denne skal drifte brøyting og vedlikehold av fellesområder. Velforeningens formål er også å fremme medlemmenes felles interesser i området, virke for stedets sosiale og fysiske miljø og beboernes trivsel og sikkerhet. Velforeningen skal også stå for utleie av inntil 18 ekstra garasjeplasser i felles garasjeanlegg.

Velforeningen har adresse 5130 Nyborg

§ 3 Juridisk person

Foreningen er selveiende og en frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 4 Medlemmer

Medlemmer i Velforeningen Myrdalshovden 5-51 er beboerne i de 24 selveiende rekkehusene med adresse Myrdalshovden 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49 og 51. Medlemskap i velforeningen er pliktig.

§ 5 Stemmerett og valgbarhet

Alle medlemmer har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i foreningen.

§ 6 Fellesutgifter

Fellesutgiftene fastsettes av årsmøtet og betales en gang i måneden.

§ 7 Tillitsvalgtes godtgjørelse

Tillitsvalgte skal ikke motta honorar for sine verv.

A§ 8 Årsmøte

Årsmøtet, som holdes hvert år innen august måned, er foreningens høyeste myndighet.

Årsmøtet innkalles av styret med minst to ukers varsel, direkte til medlemmene via brev. Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest en uke før årsmøtet.

Alle medlemmer har adgang til årsmøtet.

På årsmøtet kan ikke behandles forslag om vedtektsendring som ikke er oppført på sakslisten senest fem dager før årsmøtet. Andre saker kan behandles og avgjøres når 2/3 av de fremmøtte krever det. Slik beslutning kan bare tas i forbindelse med godkjenning av sakslisten.

§ 9 Ledelse av årsmøtet

Velforeningens styre leder årsmøtet

§ 10 Årsmøtets oppgaver

Årsmøtet skal:

1. Behandle velforeningen Myrdalshovden 5-51s årsmelding
2. Behandle velforeningen Myrdalshovden 5-51s regnskap i revidert stand
3. Behandle innkomne forslag
4. Fastsette fellesutgifter
5. Velge:

    a) Leder, nestleder, sekretær og kasserer

    b) Varamedlemmer

§ 11 Ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinære årsmøter holdes når styret bestemmer det, eller minst en tredjedel av de stemmeberettigede medlemmene krever det. Det innkalles på samme måte som for ordinære årsmøter, med to ukers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

§ 12 Styret

Styret i Velforeningen skal bestå av minimum tre medlemmer, og det skal også til en hver tid være minimum to varamedlemmer. I hovedsak skal det skal tilstrebes et styremedlem fra hver rekke, hvor rekke E og G regnes som én rekke. Dersom dette ikke lar seg gjøre, kan en rekke stille med flere styrerepresentanter. Styremedlemmene blir i utgangspunktet valgt for to år. I styret skal det velges leder, nestleder, sekretær og kasserer.

Styret velges av årsmøtet. I forkant av årsmøtet velges det en valgkomité, som regel avtroppende styremedlemmer, som foreslår kandidater til styrevervene. Styret er høyeste myndighet mellom årsmøtene.

Styret skal:

1. Iverksette årsmøtets bestemmelser.
2. Oppnevne etter behov personer for spesielle oppgaver og utarbeide instruks for disse.
3. Administrere og føre nødvendig kontroll med velforeningen Myrdalshovden 5-51s økonomi i henhold til de til enhver tid gjeldende instrukser og bestemmelser.Styret skal avholde møter

på regelmessig basis, etter nærmere innkalling og agenda fra Styrets leder, eller når et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Styret er vedtaksført når et flertall av styrets medlemmer er til stede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet teller møtelederens stemme dobbelt.

Styrets leder attesterer fakturaer over kr 5000. Mindre fakturaer attesteres av kasserer. Styrets leder kan attestere faktura inntil kr 20 000. Faktura som overstiger kr 20 000 må godkjennes av årsmøtet eller ekstraordinær generalforsamling. Unntaket er ved nødvendige driftsutgifter. Da vil styrets leder kunne attestere faktura over kr 20 000 uten godkjenning.

§ 13 Vedtektsendring

Endringer i disse vedtekter kan bare foretas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på sakslisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§ 14 Oppløsning

Oppløsning av velforeningen Myrdalshovden 5-51 kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere.

Sammenslutning med andre foreninger anses ikke som oppløsning av velforeningen Myrdalshovden 5-51. Vedtak om sammenslutning og nødvendige vedtektsendringer i tilknytning til dette treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring, jfr. § 13.

Vedtatt på årsmøte 12. Mai 2014

To endringer tilført i henhold til årsmøte 2017:
1) Under § 8 Årsmøte endres teksten fra “Årsmøtet, som holdes hvert år i august måned” til “Årsmøtet, som holdes hvert år innen august måned”
2) Under § 12 Styret har vi lagt til følgende tekst: “Styrets leder kan attestere faktura inntil kr 20 000. Faktura som overstiger kr 20 000 må godkjennes av årsmøtet eller ekstraordinær generalforsamling. Unntaket er ved nødvendige driftsutgifter. Da vil styrets leder kunne attestere faktura over kr 20 000 uten godkjenning.”

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 189/396/0/0
Utlistet 06. mai 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
420379797	Grunneiendom	0	Ja	122,3 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
18510000	30	ÅSANE. GNR 189 BNR 325, ULSET NORD, SYKEHJEM	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.04.2006	200505501	96,0 %
16350000	30	ÅSANE. GNR 188 DEL AV BNR 1, GNR 189 DEL AV BNR 1, 3, 4 MFL., ULSET VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.06.2010	200009836	4,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18510000	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	96,0 %
16350000	319 - Annen veigrunn	4,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
65300000	35	ÅSANE. GNR 189 BNR 1 MFL., ULSET VEST	202220483	6,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	18,7 %

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	2 - Framtidig	110 - Boligområder	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9930000	111 - Krav om reguleringsplan	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	2	202220546
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
9030000	30	ÅSANE. GNR 189, ULSET ØST	3	199703320
18510001	31	ÅSANE. GNR 189 BNR 325 OG 375, ULSET NORD	3	200711440
9030002	31	ÅSANE. GNR 189 BNR 10, 24 MFL., ULSET ØST FELT B1	3	200102870
16350002	31	ÅSANE. GNR 189 BNR 425, ULSET VEST BARNESKOLE, MINDRE ENDRING	3	201743600

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
189/393	300758407	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	21.09.2010	200817073

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 06. mai 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

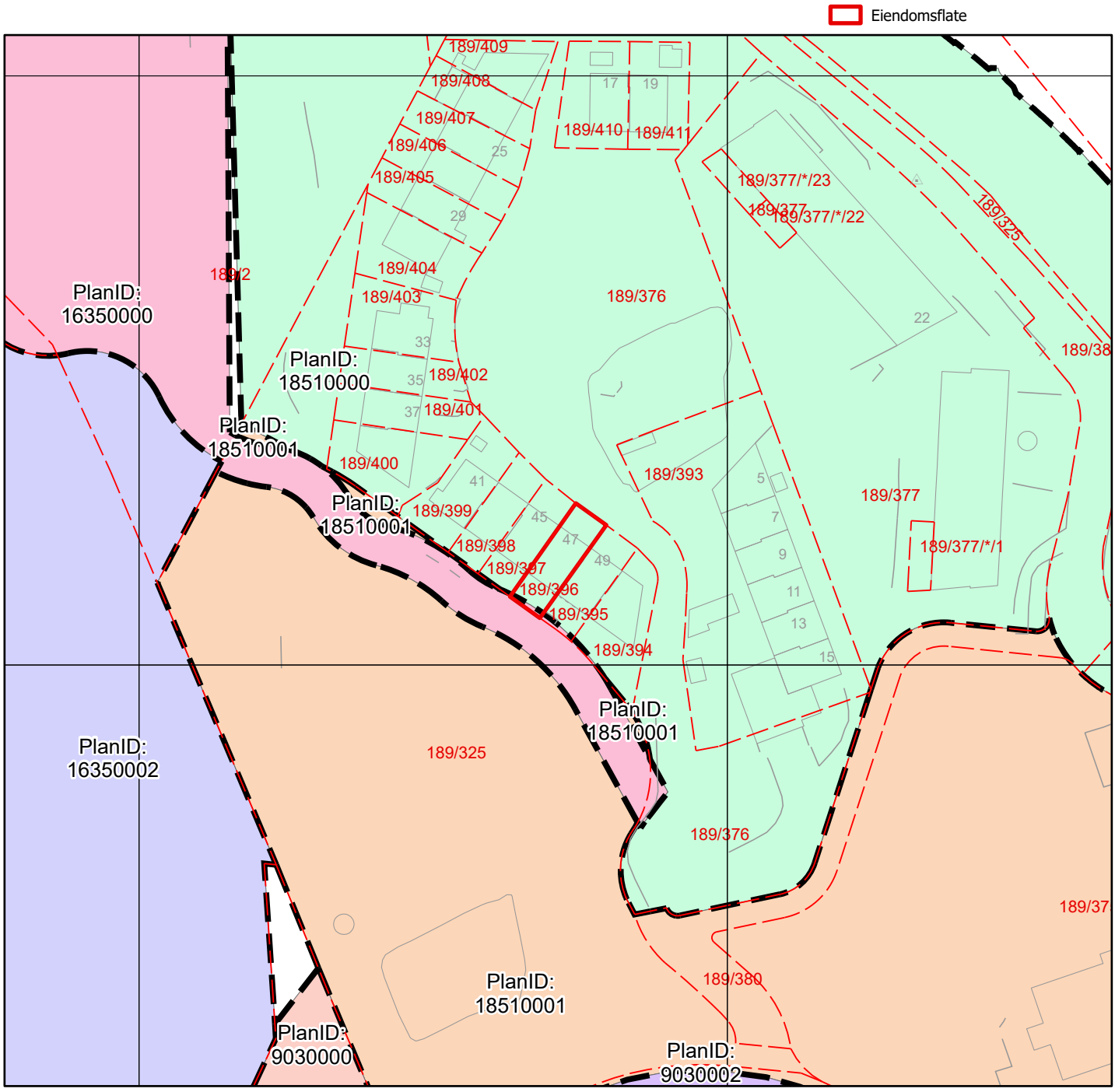
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 189/396
Dato: 06.05.2026 Adresse: Myrdalshovden 47

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): 18510000, 16350000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

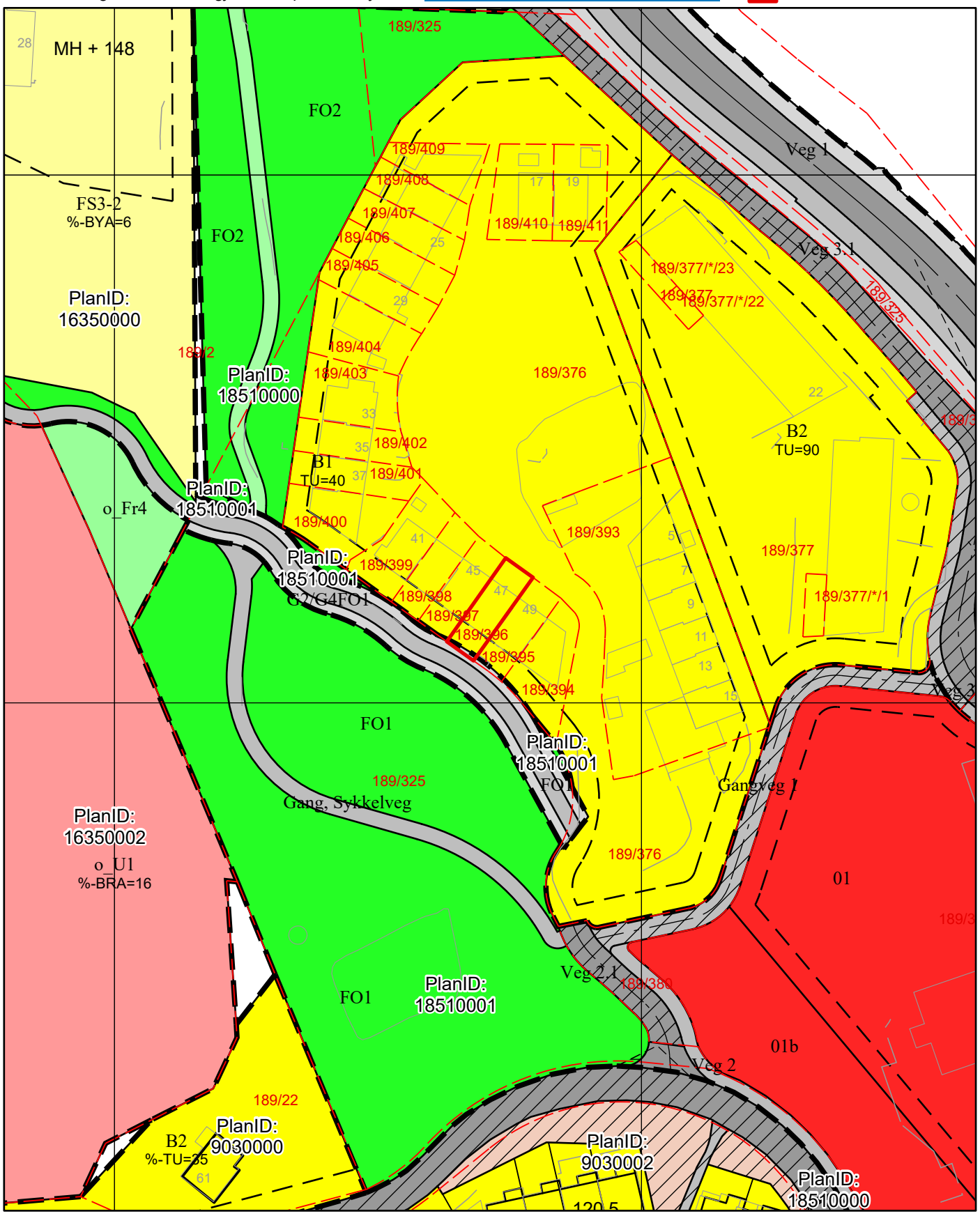
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 189/396
Dato: 06.05.2026 Adresse: Myrdalshovden 47

N

PlanID(er): 18510000, 16350000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

FRIOMRÅDER

Turveg

Friluftsområde (på land)

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

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

1162 - Undervisning

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3040 - Friområde

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

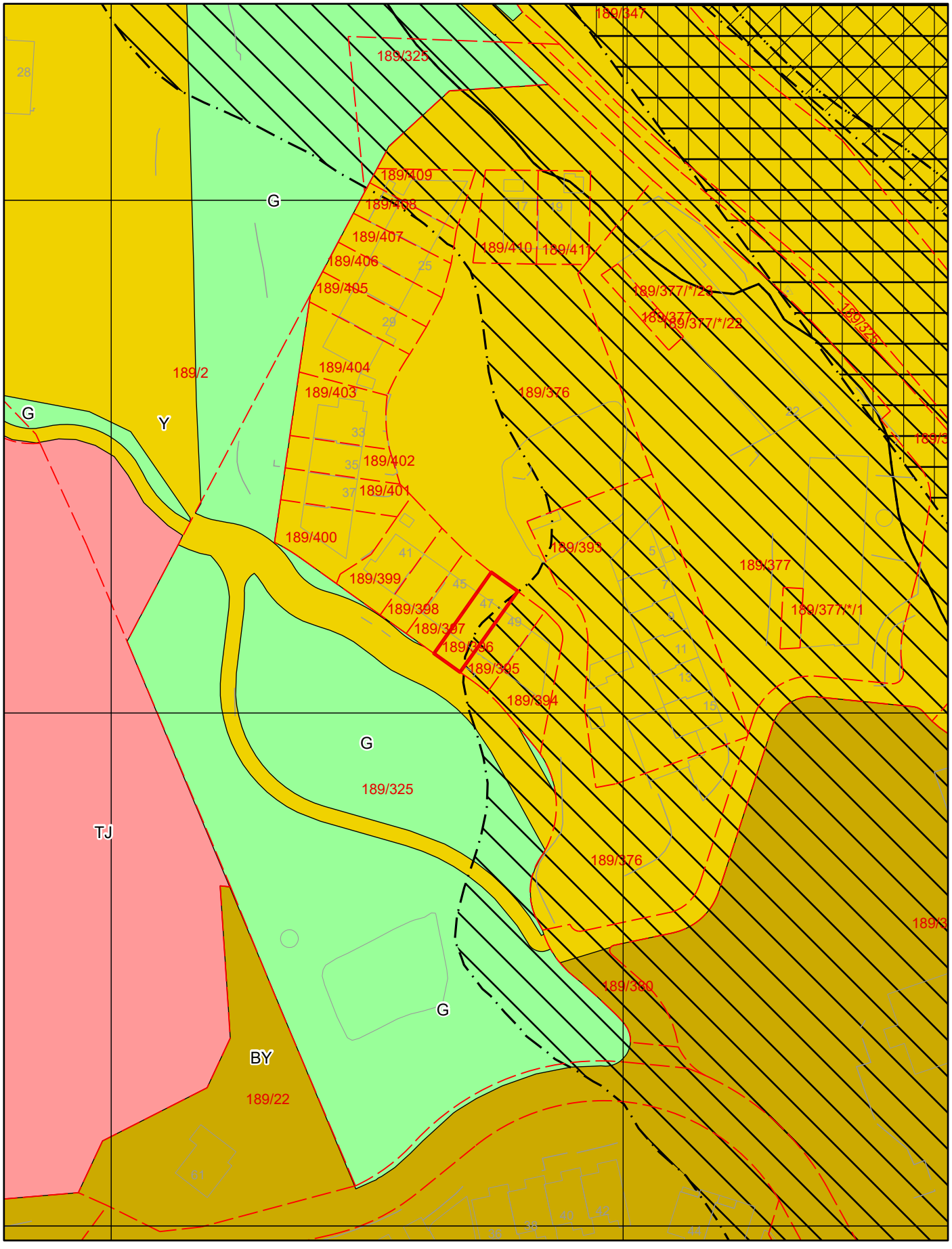
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 06.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 189/396
Adresse: Myrdalshovden 47

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Båndleggingsone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Tjenesteyting

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

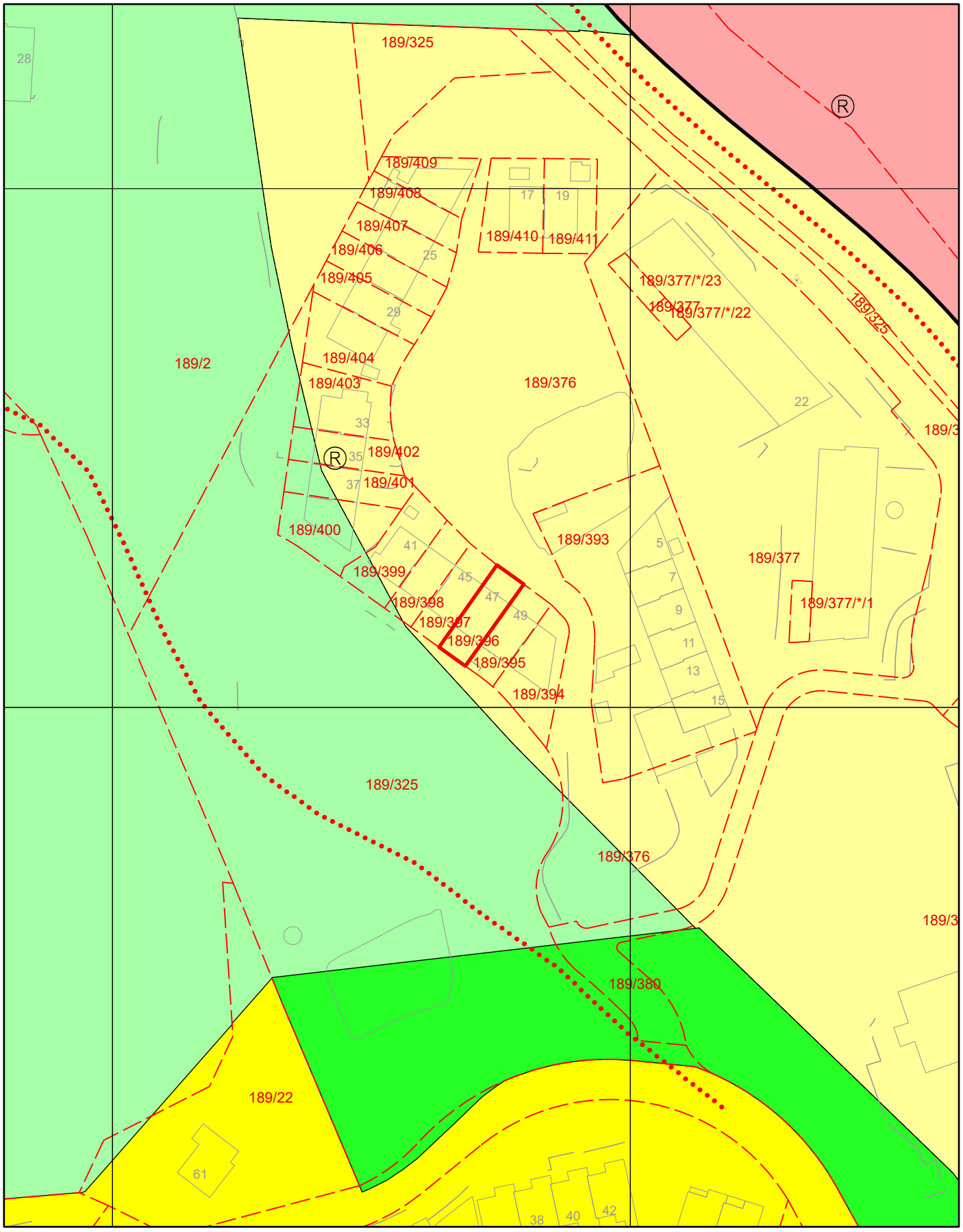
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 06.05.2026

Arealplan-ID: 9930000
Gnr/Bnr/Fnr: 189/396
Adresse: Myrdalshovden 47

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


G/S-veg, fremtidig


Samleveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

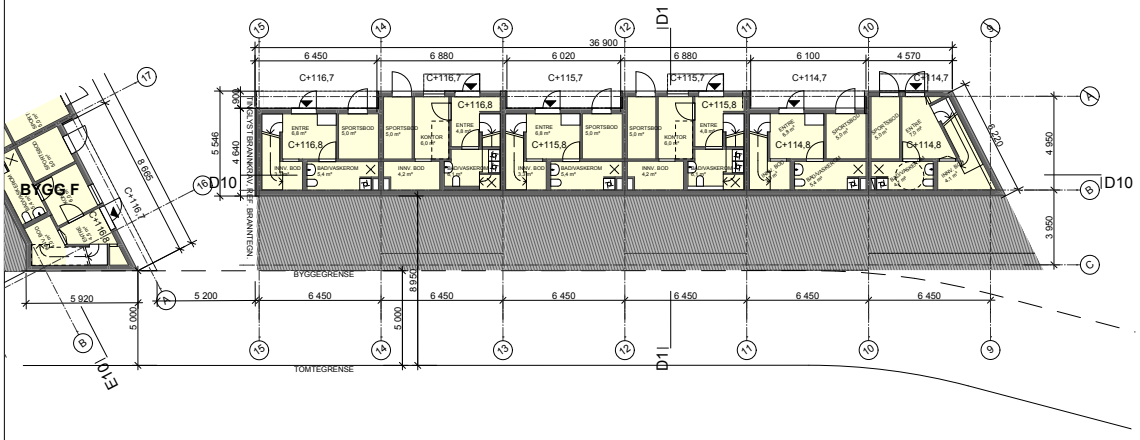
Boligområde (N)

Boligområde (F)

Grav- og urnelund (F)

Friområde (N)

Friområde (F)



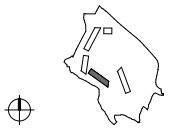
ENDRINGSMELDING	●
KALKYLE	
KONTRAKTSTEGNING	
ARBEIDSTEGNING	
DOKUMENTASJONSTEGNING	

SØKNAD 3
VEDLEGG: E3

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont

PROSJEKT.	FAG	TEGNINGSNR.	REV.NR.	REV. DATO
2750	A	A.2753.101		

LOKALISERINGSFIGUR



TILTAKSHAVER:

LINNTO AS
Postboks 18, 5821 Bergen
Fabrikkgaten 7, 5059 Bergen
Tlf 55 20 63 30 Fax 55 20 63 39
E-mail: firmapost@straumeas.no

PROSJEKT:

Ulset
GNR 189 - BNR 377

PROSJEKTTYPE	PROSJEKTADRESSE
BOLIG	MYRDALSHØVDEN 5131 NYBORG

FASE	DATO
RAMMESØKNAD **ENDRINGSMELDING**	**22.09.2008**

TEGN.	KONTROLL
CD/AG	MR

TYPE TEGNING	FAG	PROSJ.NR.
Bygg D - Plan1.etasje	A3	2750

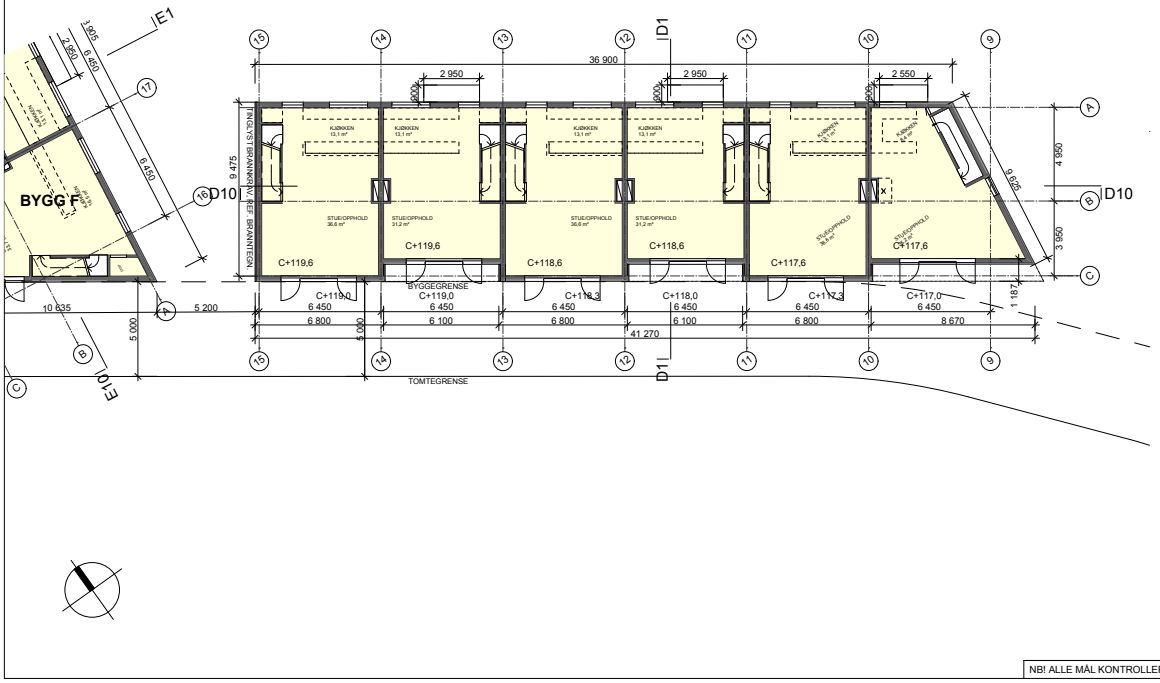
MÅLESTOKK
1:200

PROSJ.NR.	FAG	TEGNINGSNR.	REV.NR.	REV. DATO
2750	**A**	**A.2753.101**	**A**	**12.10.2008**

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:

alliance arkitekter
Kristian augusts gate 13 0164 oslo
t: +47 22 36 40 44 f: +47 22 36 40 45
e: post@allark.no www.allark.no

NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.



NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.

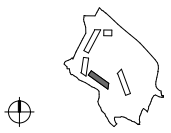
ENDRINGSMELDING	●
KALKYLE	
KONTRAKTSTEGNING	
ARBEIDSTEGNING	
DOKUMENTASJONSTEGNING	

SØKNAD 3
VEDLEGG: E4

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont

PROSJEKT: 2750 | FAS: A | TEGNINGSNR: A.2753.102 | REV.NR: | REV. DATO:

LOKALISERINGSFIGUR



TILTAKSHAVER:

LINNTO AS
Postboks 18, 5821 Bergen
Fabrikkgaten 7, 5059 Bergen
Tlf 55 20 63 30 Fax 55 20 63 39
E-mail: firmapost@straumeas.no

PROSJEKT:

Ulset
GNR 189 - BNR 377

PROSJEKTTYPE: BOLIG
PROSJEKTADRESSE: MYRDALSHØVDEN 5131 NYBORG

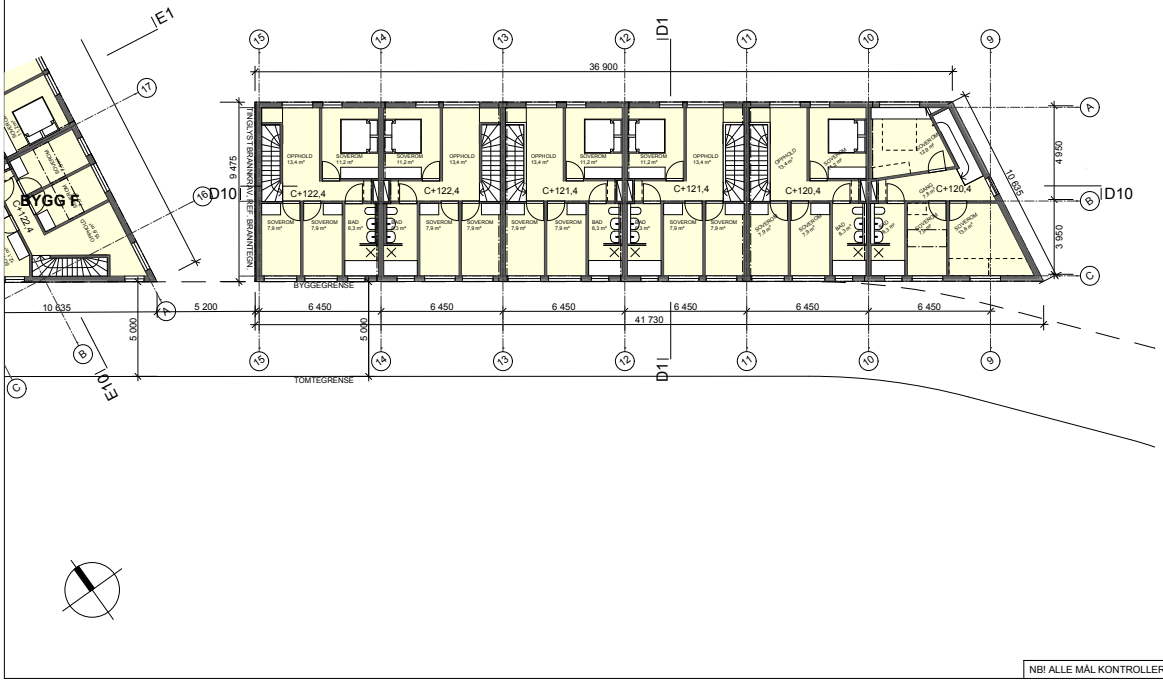
FASE: RAMMESØKNAD **ENDRINGSMELDING**
DATO: **22.09.2008**
TEGN: **CD/AG** KONTROLL: **MR**

TYPE TEGNING: **Bygg D - Plan 2.etasje**
FAS: A3 PROSJ.NR: 2750
MÅLESTOKK: **1:200**

PROSJ.NR: 2750 | FAS: A | TEGNINGSNR: A.2753.102 | REV.NR: A | REV. DATO: 12.10.2008

ENDRING PROSJEKTERING:

alliance arkitekter
Kristian augusts gate 13 0164 oslo
t: +47 22 36 40 44 f: +47 22 36 40 45
e: post@allark.no www.allark.no



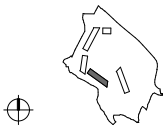
ENDRINGSMELDING	●
KALKYLE	
KONTRAKTSTEGNING	
ARBEIDSTEGNING	
DOKUMENTASJONSTEGNING	

SØKNAD 3
VEDLEGG: E5

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont

PROSJEKT.	FAG	TEGNINGSNR.	REV.NR.	REV. DATO
2750	A	A.2753.103		

LOKALISERINGSFIGUR



TILTAKSHAVER:

LINNTO AS
Postboks 18, 5821 Bergen
Fabrikkgaten 7, 5059 Bergen
Tlf 55 20 63 30 Fax 55 20 63 39
E-mail: firmapost@straumeas.no

PROSJEKT:

Ulset
GNR 189 - BNR 377

PROSJEKTTYPE	PROSJEKTADRESSE
BOLIG	MYRDALSHØVDEN 5131 NYBORG

FASE	DATO
RAMMESØKNAD **ENDRINGSMELDING**	**22.09.2008**

TEGN.	KONTROLL
CD/AG	**MR**

TYPE TEGNING	ANT.	PROSJEKT NR.
Bygg D - Plan 3.etasje	A3	2750

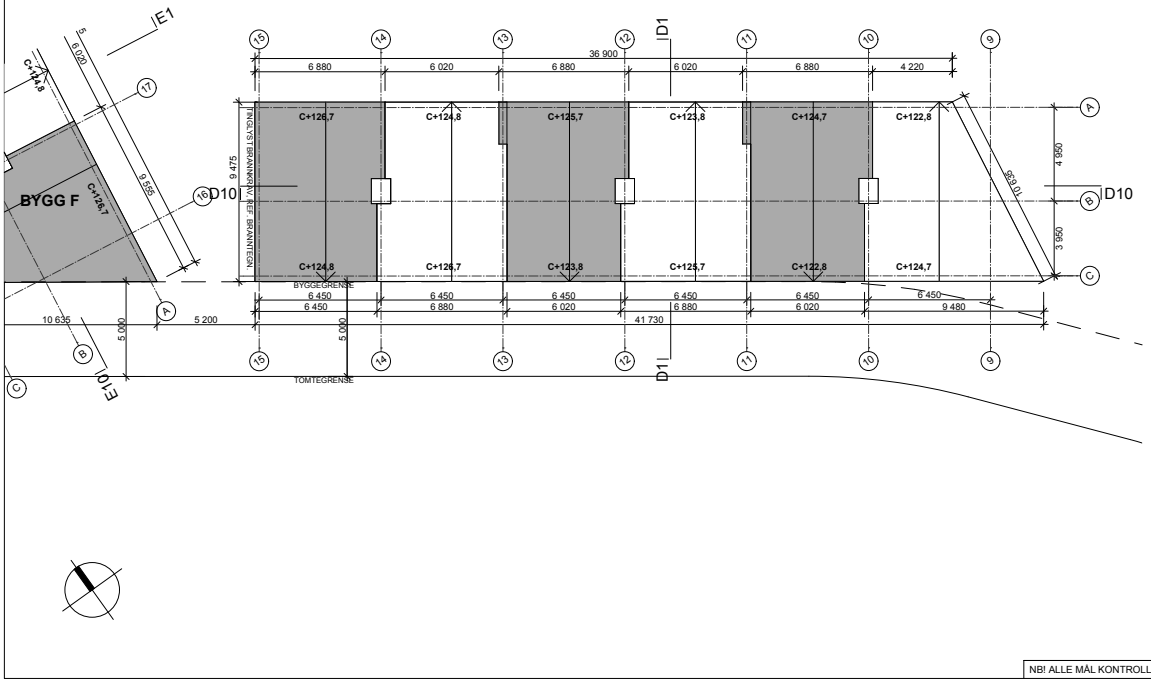
MÅLESTOKK
1:200

PROSJEKT.	FAG	TEGNINGSNR.	REV.NR.	REV. DATO
2750	**A**	**A.2753.103**	**A**	**12.10.2008**

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

alliance arkitekter
Kristian augusts gate 13 0164 oslo
t: +47 22 36 40 44 f: +47 22 36 40 45
e: post@allark.no www.allark.no

NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.



NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.

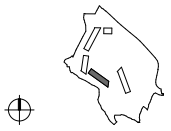
ENDRINGSMELDING	●
KALKYLE	
KONTRAKTSTEGNING	
ARBEIDSTEGNING	
DOKUMENTASJONSTEGNING	

SØKNAD 3
VEDLEGG: E6

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont

PROSJEKT	FAS	TEGNINGSNR	REV NR	REV. DATO
2750	A	A.2753.104		

LOKALISERINGSFIGUR



TILTAKSHAVER:

LINNTO AS
Postboks 18, 5821 Bergen
Fabrikkgaten 7, 5059 Bergen
Tlf 55 20 63 30 Fax 55 20 63 39
E-mail: firmapost@straumeas.no

PROSJEKT:

Ulset
GNR 189 - BNR 377

PROSJEKTTYPE	PROSJEKTADRESSE
BOLIG	MYRDALSHØVDEN 5131 NYBORG

FASE	DATO
RAMMESØKNAD **ENDRINGSMELDING**	**22.09.2008**

TEGN	KONTROLL
CD/AG	MR

TYPE TEGNING	STR	PROSJEKT NR
Bygg D - Takplan	A3	2750

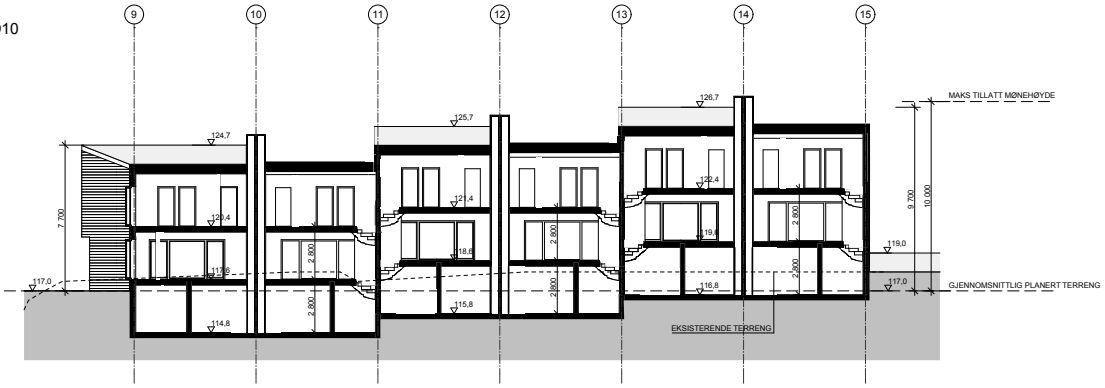
MÅLESTOKK: **1:200**

PROSJEKT	FAS	TEGNINGSNR	REV NR	REV. DATO
2750	**A**	**A.2753.104**	**A**	**12.10.2008**

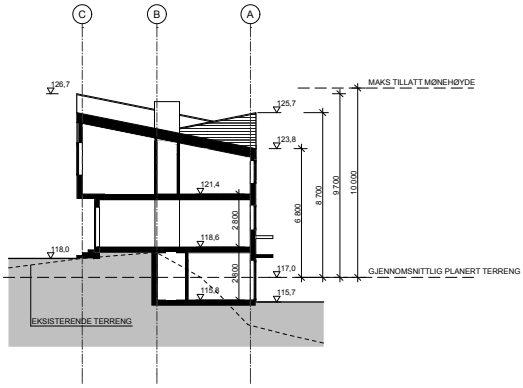
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:

alliance arkitekter
Kristian augusts gate 13 0164 oslo
t: +47 22 36 40 44 f: +47 22 36 40 45
e: post@allark.no www.allark.no

SNITT D10



SNITT D1



NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.

ENDRINGSMELDING	●
KALKYLE	
KONTRAKTSTEGNING	
ARBEIDSTEGNING	
DOKUMENTASJONSTEGNING	

SØKNAD 3
VEDLEGG: E7

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont

PROSJEKT	FAS	TEGNINGSNR	REV NR	REV DATO
2750	A	A.2753.201		

LOKALISERINGSFIGUR



TILTAKSHAVER:

LINNTO AS
Postboks 18, 5821 Bergen
Fabrikkgaten 7, 5059 Bergen
Tlf 55 20 63 30 Fax 55 20 63 39
E-mail: firmapost@straumeas.no

PROSJEKT:

Ulset
GNR 189 - BNR 377

PROSJEKTTYPE	PROSJEKTADRESSE
BOLIG	MYRDALSHØVDEN 5131 NYBORG

FASE	DATO
RAMMESØKNAD **ENDRINGSMELDING**	22.09.2008

TEGN	KONTROLL
CD/AG	MR

TYPE TEGNING	ARK	PROSJEKT NR
Bygg D - Snitt	A3	2750

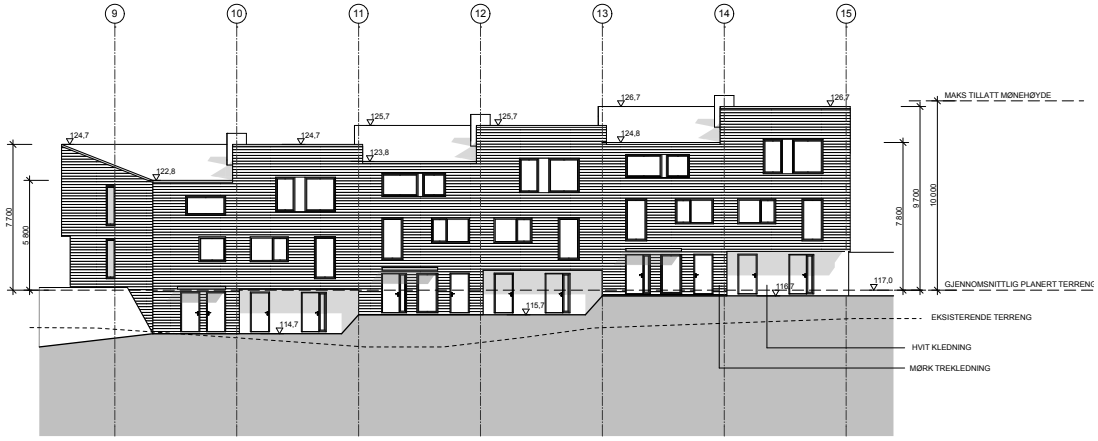
MÅLESTOKK
1:200

PROSJEKT	FAS	TEGNINGSNR	REV NR	REV DATO
2750	A	A.2753.201	A	12.10.2008

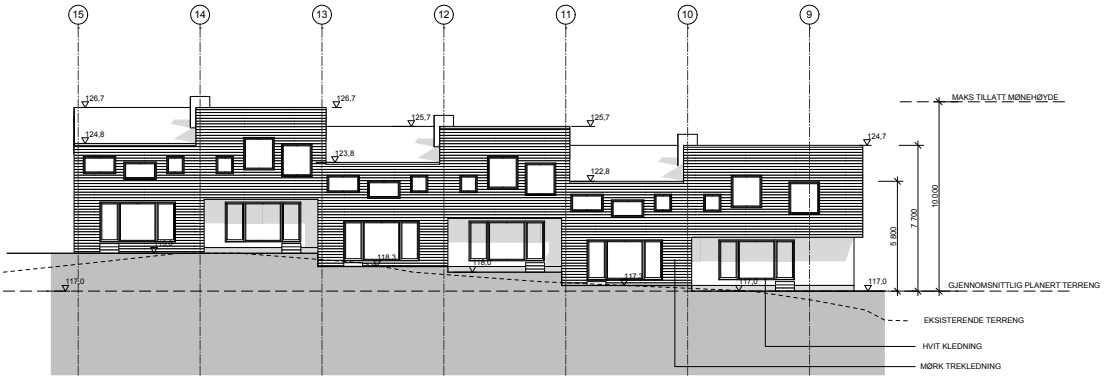
alliance arkitekter

Kristian augusts gate 13 0164 oslo
t: +47 22 36 40 44 f: +47 22 36 40 45
e: post@alliark.no www.alliark.no

FASADE ØST



FASADE VEST



NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.

ENDRINGSMELDING	●
KALKYLE	
KONTRAKTSTEGNING	
ARBEIDSTEGNING	
DOKUMENTASJONSTEGNING	

SØKNAD 3
VEDLEGG: E8

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont

PROSJEKT	FAS	TEGNINGSNR	REV NR	REV DATO
2750	A	A.2753.301		

LOKALISERINGSFIGUR



TILTAKSHAVER:

LINNTO AS
Postboks 18, 5821 Bergen
Fabrikkgaten 7, 5059 Bergen
Tlf 55 20 63 30 Fax 55 20 63 39
E-mail: firmapost@straumeas.no

PROSJEKT:

Ulset
GNR 189 - BNR 377

PROSJEKTTYPE	PROSJEKTADRESSE
BOLIG	MYRDALSHØVDEN 5131 NYBORG

FASE	DATO
RAMMESØKNAD **ENDRINGSMELDING**	**22.09.2008**

TEGN	KONTROLL
CD/AG	**MR**

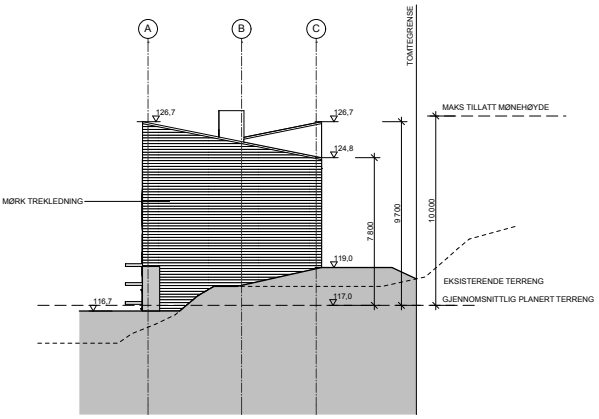
TYPE TEGNING	SKALA	PROSJEKT NR
Bygg D - Fasade Øst og Vest	A3	2750
	1:200	

PROSJEKT	FAS	TEGNINGSNR	REV NR	REV DATO
2750	**A**	**A.2753.301**	**A**	**12.10.2008**

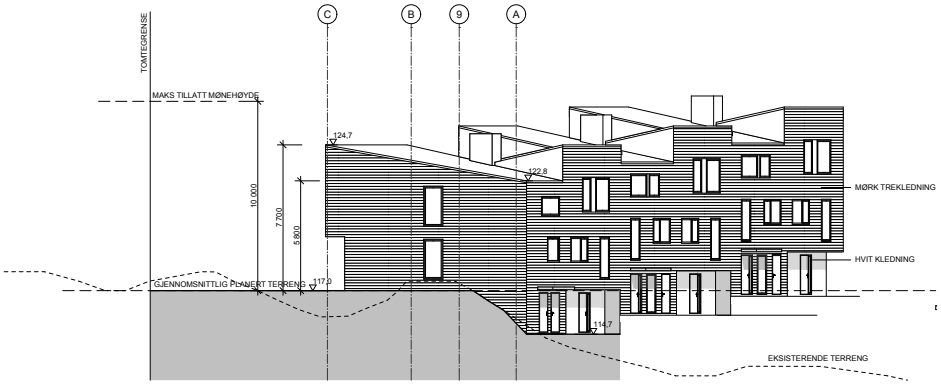
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

alliance arkitekter
Kristian augusts gate 13 0164 oslo
t: +47 22 36 40 44 f: +47 22 36 40 45
e: post@allark.no www.allark.no

FASADE NORD



FASADE SØR



NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.

ENDRINGSMELDING	●
KALKYLE	
KONTRAKTSTEGNING	
ARBEIDSTEGNING	
DOKUMENTASJONSTEGNING	

SØKNAD 3
VEDLEGG: E9

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont

PROSJEKT NR.	FAS	TEGNINGSNR.	REV NR	REV. DATO
2750	A	A.2753.302		

LOKALISERINGSFIGUR



TILTAKSHAVER:

LINNTO AS
Postboks 18, 5821 Bergen
Fabrikkgaten 7, 5059 Bergen
Tlf 55 20 63 30 Fax 55 20 63 39
E-mail: firmapost@straumeas.no

PROSJEKT:

Ulset
GNR 189 - BNR 377

PROSJEKTTYPE	PROSJEKTADRESSE
BOLIG	MYRDALSHØVDEN 5131 NYBORG

FASE	DATO (DD.MM.ÅÅÅÅ)
RAMMESØKNAD **ENDRINGSMELDING**	**22.09.2008**

ANSV.	KONTROLL
CD/AG	MR

TYPE TEGNING	ARK	PROSJEKT NR.
Bygg D - Fasade Nord og Syd	A3	2750

MÅLESTOKK
1:200

PROSJEKT NR.	FAS	TEGNINGSNR.	REV NR	REV. DATO
2750	**A**	**A.2753.302**	**A**	**12.10.2008**

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

alliance
arkitekter
Kristian augusts gate 13 0164 oslo
t: +47 22 36 40 44 f: +47 22 36 40 45
e: post@allark.no www.allark.no

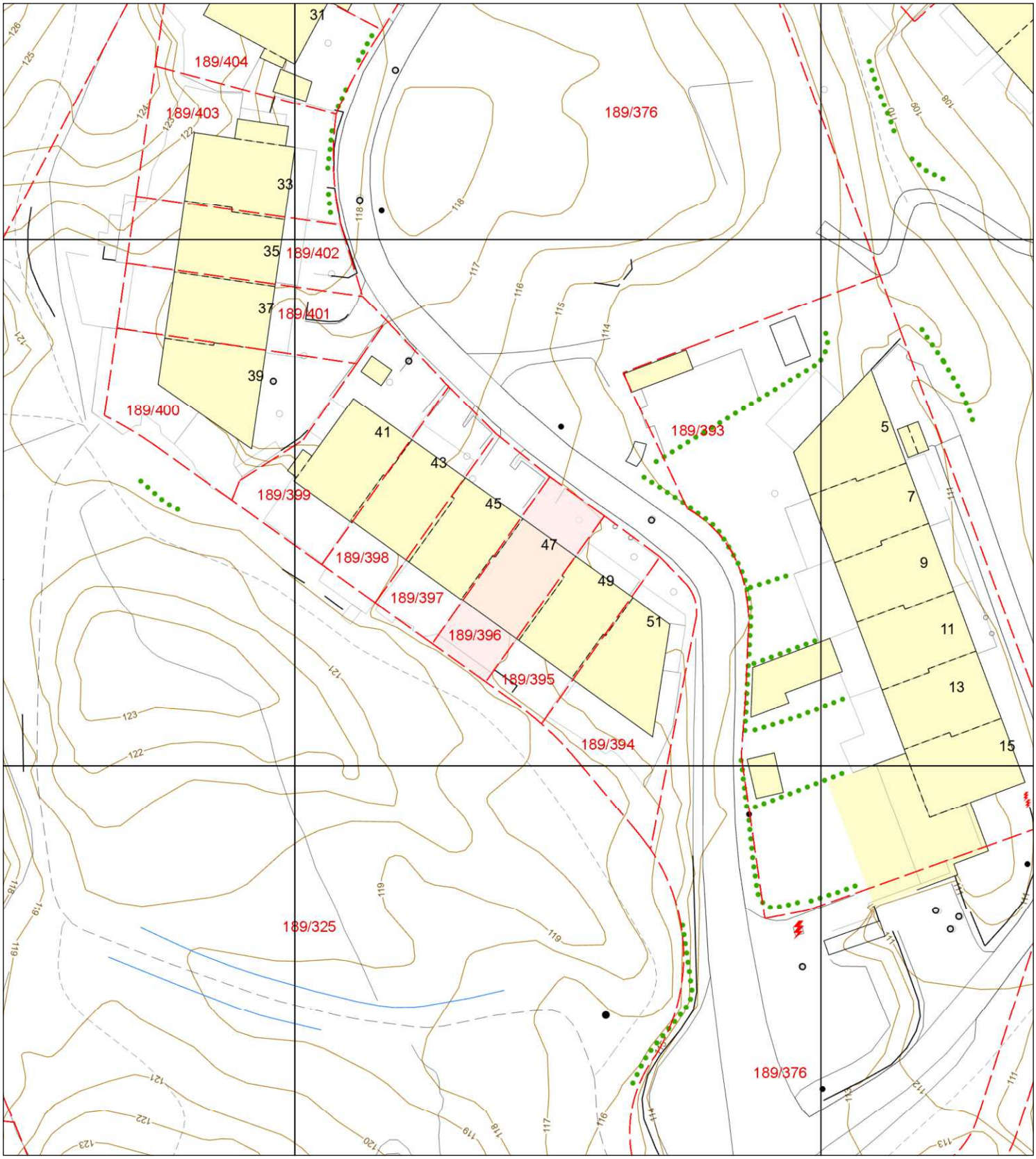
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 06.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 189/396/0/0
Adresse: Myrdalshovden 47, 5130 NYBORG

N



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

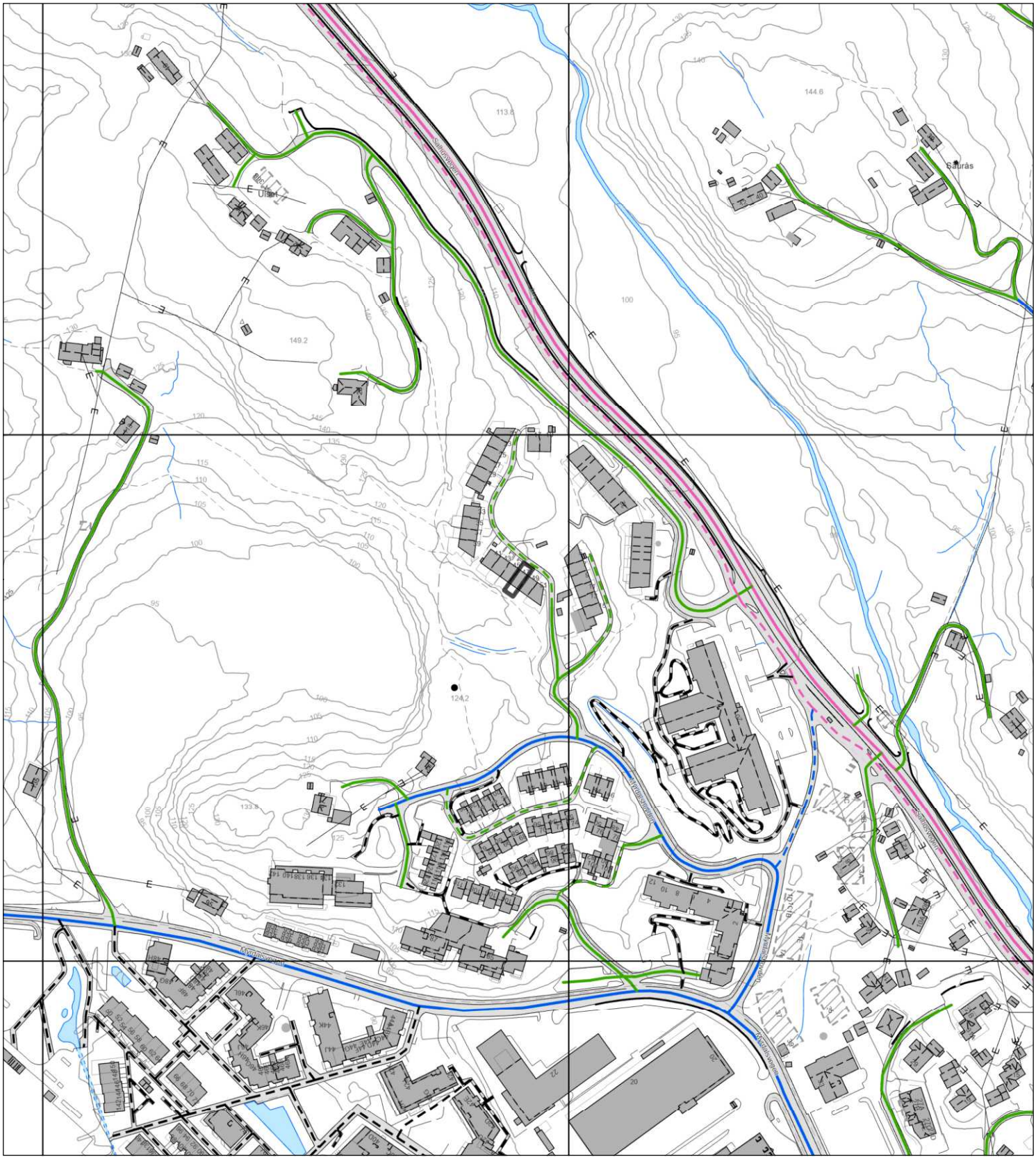
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 06.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 189/396/0/0
Adresse: Myrdalshovden 47, 5130 NYBORG

N


Myrdalshovden
Myrdalsvegen
Myrdalsvegen
Myrdalsvegen

Myrdalshovden 47

Nabolaget Ulset - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	18 min 1.5 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 414 elever, 32 klasser	20 min 1.7 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	22 min 1.9 km
Kollåsen skole (1-3 kl.)	5 min
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	20 min 1.3 km
Åsane videregående skole 1100 elever	11 min 1 km
Tertnes videregående skole 370 elever	5 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ulset Linje 35	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 13.9 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	15 min 12.8 km
Bergen Flesland	29 min

BARNEHAGER

Myrdal barnehage (0-5 år) 207 barn	11 min 0.9 km
Midtbygda barnehage (0-5 år) 68 barn	12 min 1 km
Selegrend barnehage (1-5 år) 21 barn	14 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Obs Horisont	6 min
Rema 1000 Åsane Senter	10 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

Horisont	6 min
Apotek 1 Horisont	7 min
Horisont Vinmonopol	7 min

SPORT

Åsanehallen	10 min
Åsane idrettspark	11 min
SATS Horisont	6 min
Family Sports Club Åsane	19 min

«Det er stille og rolig, og lett tilgang til natur og butikker. Kort vei til sentrum,og fint for dyr»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

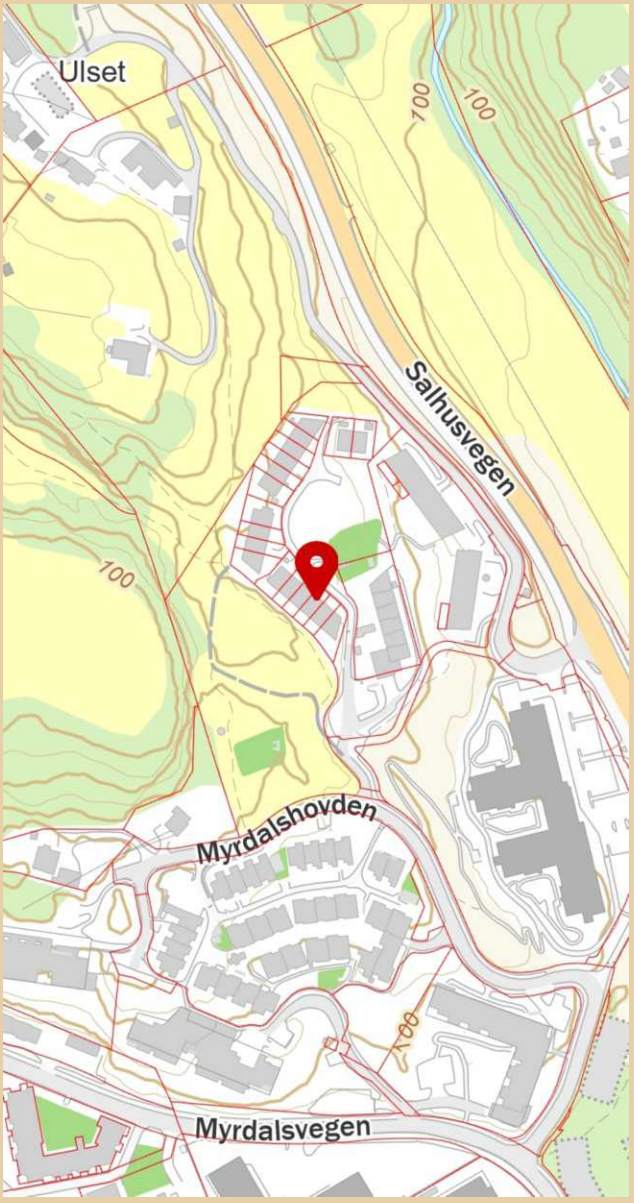
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Myrdalshovden 47

Nabolaget Ulset - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	18 min 1.5 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 414 elever, 32 klasser	20 min 1.7 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	22 min 1.9 km
Kollåsen skole (1-3 kl.)	5 min
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	20 min 1.3 km
Åsane videregående skole 1100 elever	11 min 1 km
Tertnes videregående skole 370 elever	5 min 2.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Myrdalsvegen 22	6 min
Åsane Hovedinngang	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ulset Linje 35	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 13.9 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	15 min 12.8 km
Bergen Flesland	29 min

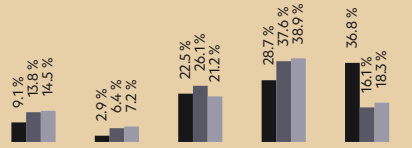
BARNEHAGER

Myrdal barnehage (0-5 år) 207 barn	11 min 0.9 km
Midtbygda barnehage (0-5 år) 68 barn	12 min 1 km
Selegrend barnehage (1-5 år) 21 barn	14 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Obs Horisont	6 min
Rema 1000 Åsane Senter	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ulset	1 583	892
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

- Egen bil
- Buss

SPORT

Åsanehallen	10 min
Åsane idrettspark	11 min
SATS Horisont	6 min
Family Sports Club Åsane	19 min

«Det er stille og rolig, og lett tilgang til natur og butikker. Kort vei til sentrum,og fint for dyr»

— Sitat fra en lokalkjent

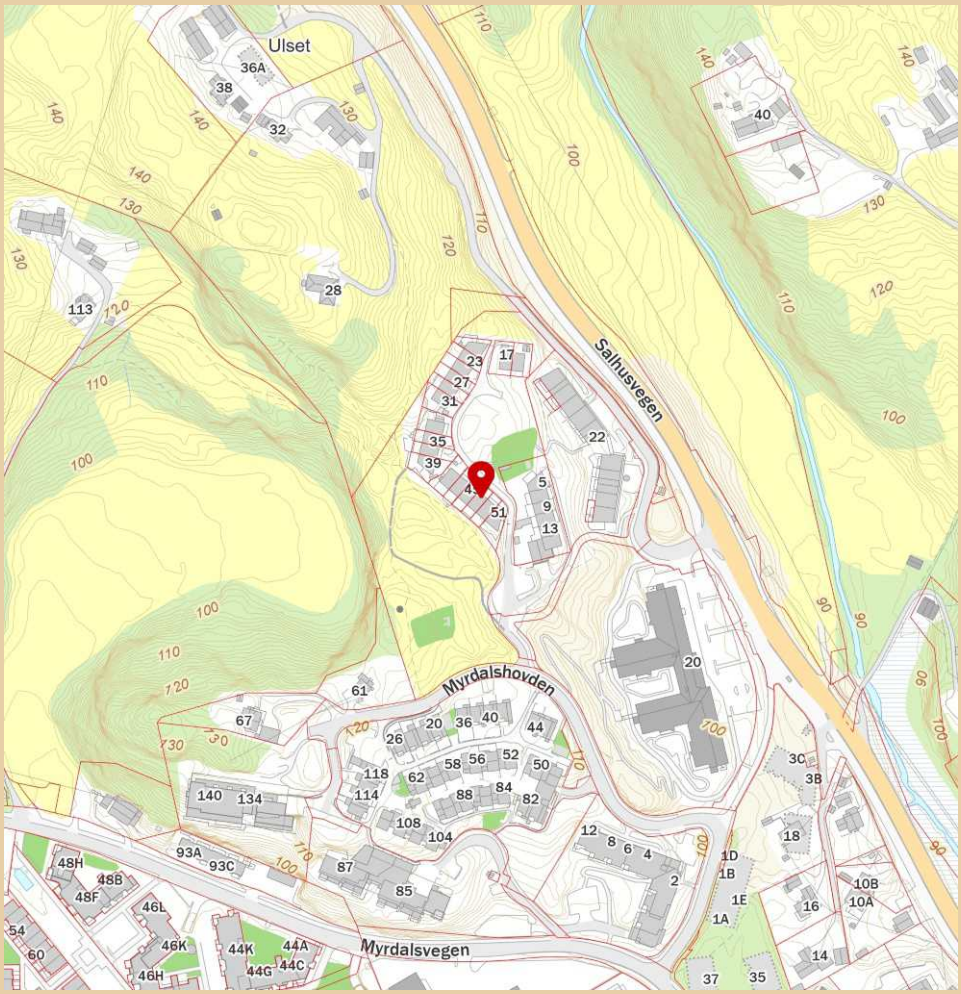
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 82/100



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

Myrdalshovden 47

Nabolaget Ulset - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	18 min 1.5 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 414 elever, 32 klasser	20 min 1.7 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	22 min 1.9 km
Kollåsen skole (1-3 kl.)	5 min
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	20 min 1.3 km
Åsane videregående skole 1100 elever	11 min 1 km
Tertnes videregående skole 370 elever	5 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ulset Linje 35	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 13.9 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	15 min 12.8 km
Bergen Flesland	29 min

BARNEHAGER

Myrdal barnehage (0-5 år) 207 barn	11 min 0.9 km
Midtbygda barnehage (0-5 år) 68 barn	12 min 1 km
Selegrend barnehage (1-5 år) 21 barn	14 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Obs Horisont	6 min
Rema 1000 Åsane Senter	10 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

Horisont	6 min
Apotek 1 Horisont	7 min
Horisont Vinmonopol	7 min

SPORT

Åsanehallen	10 min
Åsane idrettspark	11 min
SATS Horisont	6 min
Family Sports Club Åsane	19 min

«Det er stille og rolig, og lett tilgang til natur og butikker. Kort vei til sentrum,og fint for dyr»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

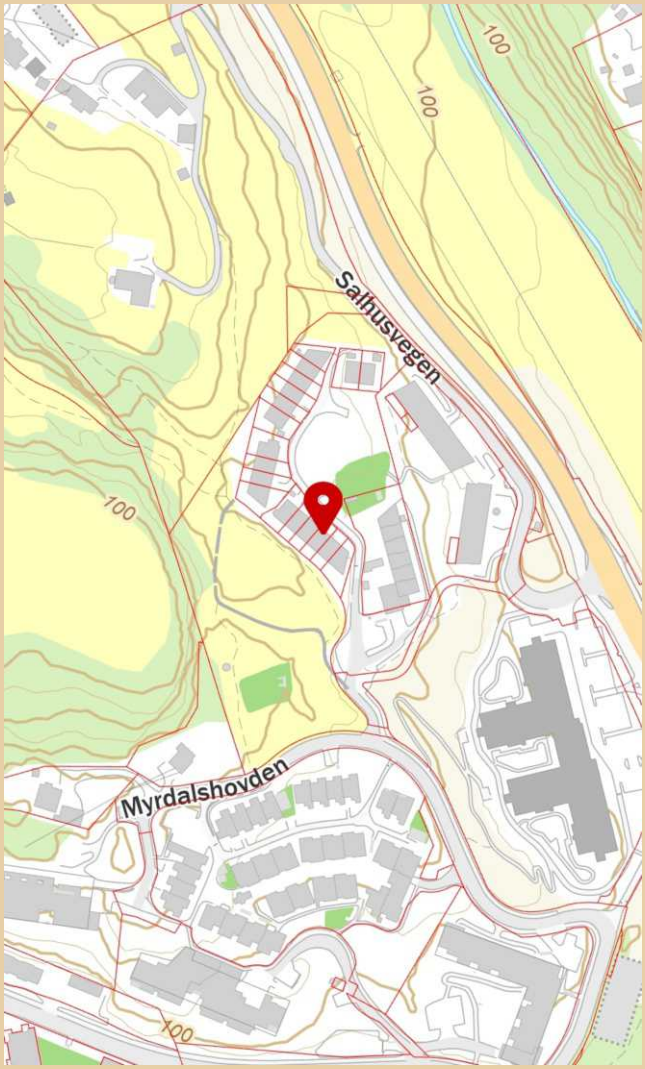
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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:
Myrdalshovden 47, 5130 Nyborg
Gnr. 189, Bnr. 396 og Gnr. 189, Bnr. 376 og Gnr. 189, Bnr. 393, Snr. 1, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
136260049

Meglerforetak: PrivatMegleren Åsane

Saksbehandler: Sivert Severinsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 900 58 855

E-post: sivert.severinsen@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.
