PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

MYRDALSKOGEN 5

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Basiskart

Veistatuskart

Innkalling GF-årsmøte

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Myrdalskogen 5, 5118 ULSET

BERGEN kommune

gnr. 188, bnr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 22.10.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1832 **Eiendomsverdi ref nr:** YR2714

Foretak: KOE Konsulting AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig

Erik Abelsen

ea@koekonsulting.no
992 31 782

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

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.

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 2026

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

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

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

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av betong og tre konstruksjoner.
Utvendig fasade har fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med banemembran eller lignende tekking.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
Andelsleilighet.
Beliggende i 4. etasje.
Oppført i 1975.
Tilhørende eksterne boder i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entré (9,1 kvm).
Laminat på gulv, vegger har malte slette flater og spileplater, tak har malte slette flater.

Vaskerom (3,9 kvm).
Belegg på gulv, vegger har malte slette flater, himling har malte himlingsplater.
Innfelte downlights i taket.
Rommet inneholder:
Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål med plass for vaskemaskin.
-Opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjonsanlegg er plassert på vaskerom.

Toalettrom (1,6 kvm).
Helfliset rom, malte slette flater i taket.
Varme i gulv.
Rommet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant og vegghengt toalett.

Bad (2,5 kvm).
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv.
Badet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant og dusjhjørne.

Soverom (6,4 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom 2 (6,6 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Stue (28 kvm).
Laminat på gulv, vegger har malte slette flater og spileplater, tak har malte slette flater.

Soverom 3 (13 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Kjøkken (9,5 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Kjøkkeninnredning med med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Ventilator.
-Stekeovn.
-Micro.
-Platetopp.
-Ventilator.
Det er plass for oppvaskmaskin og kjøleskap.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet:
- Varmekabler på bad.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør i rør.
Avløpsrør av plast og stål.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.
Sentral varmtvannsberedning.

SAMMENDRAG
Leiligheten fremstår med alminnelig bruksslitasje i henhold til alder, plassbygget garderobe på soverom er eldre og har slitasje. Bad, vaskerom, toalettrom og vann/avløpsrør ble renovert i 2021 i regi av borettslaget.

GENERELL OPPLYSNING
Denne rapporten er utarbeidet etter oppdrag om tilstandsrapport som oppfyller minstekravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om krav til bygningssakkyndige og tilstandsrapporter.

Oppdraget omfatter kun de undersøkelser og vurderinger som følger av forskriftens minstekrav. Rapporten er ikke en fullstendig teknisk tilstandsanalyse av bygningen, og det er ikke foretatt undersøkelser eller vurderinger utover det forskriften krever. Forhold eller bygningsdeler som ligger utenfor forskriftens minstekrav, eller som ikke er tilgjengelige for visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen, omfattes ikke av rapporten med mindre dette er særskilt angitt.

Dersom oppdragsgiver eller andre ønsker en mer omfattende teknisk gjennomgang enn det som følger av forskriftens minstekrav, må dette bestilles som et eget oppdrag.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

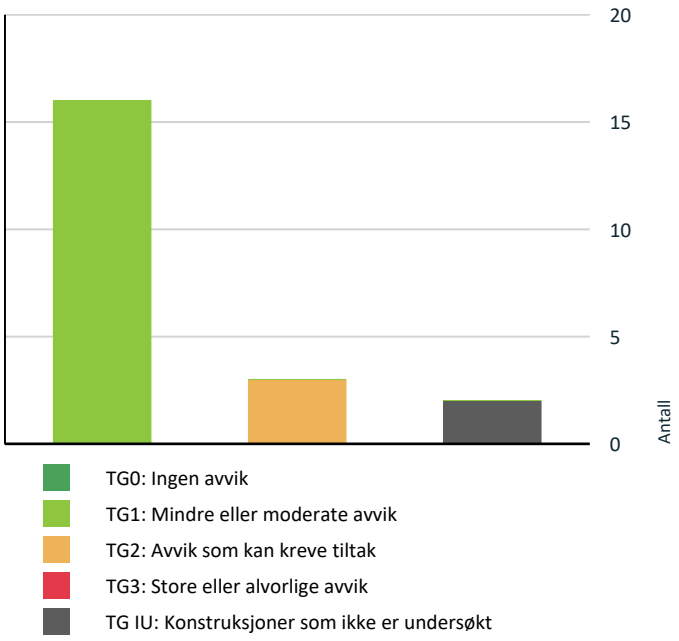
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente bygningstegninger er ikke fremlagt. Det er derfor ikke kontrollert om dagens rominndeling samsvarer med godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1975

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass i PVC-karmer.
Datert:
-1996/98

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.
Datert:
-2011.

Vindu fremstod i ok stand i henhold til alder med normal slitasje.
De eldste vindu i PVC-karmer nærmer seg 30 år og har redusert restlevetid, plutselige avvik kan forekomme. Sørg for jevnlig vedlikehold i form av smøring av hengsler.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør av tre med brann- og lydklasse (B30/35db).
Funkjson ok i henhold til alder.

Dør til utvendig bod i trekarmer.
Funkjson ok.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør av PVC-karmer med felt av 3-lags isolerglass.
Datert:
-1998.

Dør fremstod i ok stand i henhold til alder med normal slitasje.
Døren nærmer seg 30 år og har redusert restlevetid, plutselige avvik kan forekomme. Sørg for jevnlig vedlikehold i form av smøring av hengsler.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong på ca 11,6 kvm med utvendig bod.
Dekket er bekledd med plastplater over eldre terrassebord.
Bod på terrasse på ca 2 kvm.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt har brukt mer enn halvparten av forventet levetid og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eier informerer om at terrassebord under plastplater hadde noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom (3,9 kvm).
Belegg på gulv, vegger har malte slette flater, himling har malte himlingsplater. Innfelte downlights i taket.

Rommet inneholder:
Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål med plass for vaskemaskin. -Opplegg for vaskemaskin.

Balansert ventilasjonsanlegg er plassert på vaskerom.

Vaskerommet ble renovert i 2021 i regi av borettslaget.
Dokumentasjon er ikke fremvist, kontakt borettslaget for dokumentasjon.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Vaskerommet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand. Rommet fungerer med dagens tilstand.

4. ETASJE > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon er ikke fremvist, arbeidet ble utført i regi av borettslaget, det henvendes til borettslaget for informasjon/dokumentasjon.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert, fremstår i ok stand.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 20 og 23 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av stål med klemring og vannlås.
Synlig belegg ført under klemring.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert, fremstår i ok stand med normal bruksslitasje i henhold til alder.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Tilluft til badet i dør.

4. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da relevante soner grenser mot betongvegg/brannvegg. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på relevante og tilgjengelige flater, uten å påvise unormale forhold.

Når hulltaking ikke kan foretas, kan det ikke avdekkes om det foreligger mangler eller avvik ved tettesjiktet eller andre skjulte bygningsdeler i våtrommet. Dette innebærer en usikkerhet, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Tilstandsgrad er derfor satt til TGIU.

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad (4,2 kvm).
Helfliset bad med malte slette flater i taket. Varmekabler i gulv.

Badet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, og dusjhjørnet.

Badet ble pusset opp i 2021 i regi av borettslget.
Dokumentasjon er ikke fremvist, det henvises til borettslaget for dokumentasjon.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand. Rommet fungerer med dagens tilstand.

4. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon er ikke fremvist, arbeidet ble utført i regi av borettslaget, det henvendes til borettslaget for informasjon/dokumentasjon.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registrert.

MRK.
Mindre tegn til riss i en flis ved dusjvegg. Bør holdes under obsservasjon, ved utvikling til sprekk eller større avvik bør videre undersøkelser utføres, samt skifte flis.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 19 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 22 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert tegn til bom under flis, bom under flis skyldes manglende vedheft under flis, noe som øker risiko for sprekk i flis ved støtskade eller at flis løsner. Det kan og skyldes bakenforliggende fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Hold under observasjon. For å fjerne avvik må fliser med bom skiftes.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av stål med klemring og vannlås.
Det er synlig membran/mansjett i sluk og tegn til membran/mansjett er ført under klemring.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert, ingen synlige avvik registrert.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.
Tilluft til badet i dør.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da relevante soner grenser mot betongvegg og mot kjøkken, det blir ikke foretatt hulltaking via kjøkkeninnredning på grunn av farer for å skade bakenforliggende konstruksjoner.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på relevante og tilgjengelige flater, uten å påvise unormale forhold.

Når hulltaking ikke kan foretas, kan det ikke avdekkes om det foreligger mangler eller avvik ved tettesjiktet eller andre skjulte bygningsdeler i våtrommet. Dette innebærer en usikkerhet, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Tilstandsgrad er derfor satt til TGIU.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken (9,5 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Ventilator.

Det er plass for oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er etablert vannsensor under kjøkkenet.

MRK:
Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet, det anbefales at monteres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på toalettrom.
Stoppekran er plassert ved inntak i skap.

Vannledninger er nytt fra 2021 ved renovering av bad.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og stål.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Nye avløpsrør fra 2021 ved renovering av bad.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:

Tilstandsrapport

Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert på vaskerom.

Eier informerer om at filter skiftes jevnlig.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er etablert luft til luft varmepumpe i stue.
Datert:
-2018.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på anlegget.

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

Sikringsskap er plassert i entre.
Inneholder: Automatsikringer.

Det er ikke kjent når det elektriske anlegget sist ble renovert. Dokumentasjon/ informajson foreligger ikke.

Spørsmål til kunde/hjemmelshaver:
- Siste kontroll fra Det lokale eltilsynet (DLE): Nei.
- Resultat fra kontrollen: -
- Dokumentasjon/samsvarserklæringer: Det er ikke fremvist dokumentasjon eller foreligger informajson om arbeid på det elektriske anlegget-
- Kursfortegnelse: Ligger i skap, stemmer ikke overens.
- Løser sikringer ut: Nei.
- Det er ikke opplyst om at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.
Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el-anlegg.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

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

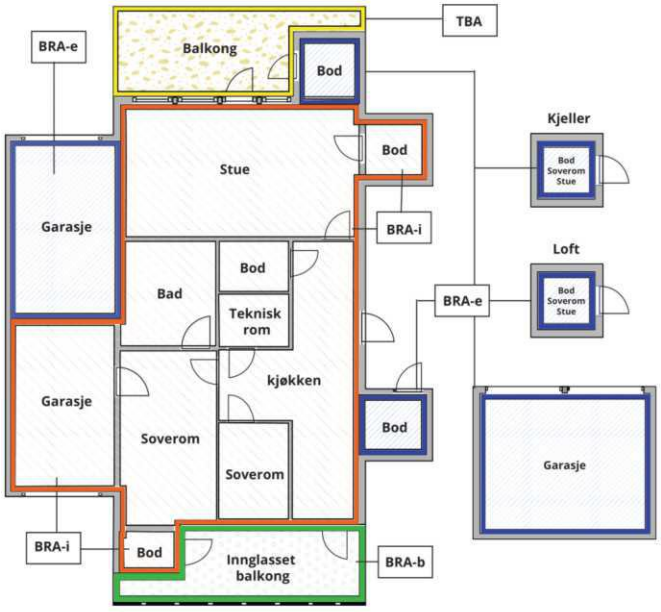
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	84	2		86	12
Fellesareal		9		9	
SUM	**84**	**11**			**12**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, stue, soverom 3, kjøkken	Utvendig bod	
Fellesareal		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
4.Etasje.
-Entré (9,1 kvm).
-Vaskerom (3,9 kvm).
-Bad (2,5 kvm).
-Toalettrom (1,6 kvm).
-Soverom (6,5 kvm).
-Soverom 2 (6,6 kvm).
-Stue (28 kvm).
-Soverom 3 (13 kvm).
-Kjøkken (9,5 kvm).

EKSTERNE ROM
U.Etasje
- Utvendig bod (1,9 kvm).
Fellesareal:
- Bod (4,1 kvm).
- Bod 2 (3 kvm).
- Bod 3 (1,9 kvm).

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.Etasje

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente bygningstegninger er ikke fremlagt. Det er derfor ikke kontrollert om dagens rominndeling samsvarer med godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2026	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Myrdalskogen 5			

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

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Eier var tilstedet ved befaring og har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

OPPDRAGENS OMFANG OG BEGRENSNINGER

Forutsetninger

Oppdraget er inngått med og utført av KOE Konsulting AS, som er oppdragstaker, kontraktspart og ansvarlig foretak for tilstandsrapporten. Den navngitte bygningssakkyndige har gjennomført befaringen og utarbeidet rapporten som arbeidstaker og på vegne av KOE Konsulting AS, ikke i eget navn. Rapporten er utarbeidet innenfor rammene av forskrift til avhendingslova og foretakets kvalitetssystem. Kriteriene i NS 3600:2025 er benyttet ved fastsetting av tilstandsgrader iht. Minstekrav i avhendingsloven.

Rapporten omfatter den aktuelle boenheten og de bygningsdelene som skal undersøkes etter forskriften. Felles bygningsdeler omfattes bare når boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelen, eller den har særlig nær tilknytning til boligen. Andre beskrivelser av felles bygningsmasse er kun orienterende og bygger på tilgjengelige visuelle observasjoner og fremlagte opplysninger.

Det er ikke utført en fullstendig tilstandsanalyse av bygningens øvrige felles konstruksjoner, tak, fasader, grunn, fundamenter, drenering, tekniske fellesanlegg eller fellesarealer. KOE Konsulting AS påtar seg ikke ansvar for forhold ved bygningsdeler som ligger utenfor det avtalte eller forskriftsbestemte undersøkelsesomfanget.

I forholdet mellom KOE Konsulting AS og oppdragsgiver er foretakets samlede økonomiske ansvar for feil eller mangler ved oppdraget begrenset til 100 % av betalt honorar, i samsvar med inngått oppdragsavtale og så langt begrensningen ikke strider mot ufravikelig lovgivning. Begrensningen gjelder samlet for alle krav som springer ut av samme oppdrag.

EGENERKLÆRING OG EIEROPPLYSNINGER
Selgers egenerklæring er et selvstendig dokument og inngår ikke i den bygningstekniske undersøkelsen eller rapportens vurderingsgrunnlag, med mindre det uttrykkelig fremgår av rapporten at konkrete opplysninger er gjennomgått og lagt til grunn.

KOE Konsulting AS påtar seg ikke ansvar for uriktige, ufullstendige eller tilbakeholdte opplysninger fra eier, oppdragsgiver, megler, sameie, borettslag eller andre. Opplysninger som er gjengitt i rapporten uten å være teknisk verifisert, er angitt som opplysninger fra andre.

Kjøper må lese tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og øvrige salgsdokumenter samlet før budgivning. Opplysninger i egenerklæringen kan gjelde historiske eller skjulte forhold som ikke kan avdekkes gjennom undersøkelsene etter forskriften.

SKJULTE OG UTILGJENGELIGE FORHOLD
Undersøkelsene er i hovedsak visuelle og ikke-destruktive, med unntak av hulltaking og andre undersøkelser som uttrykkelig kreves etter forskriften. Rapporten er ikke en garanti for at boligen er fri for skjulte feil eller skader.

Lukkede konstruksjoner, skjulte tekniske installasjoner, tildekkede overflater og utilgjengelige områder er ikke kontrollert utover det som uttrykkelig fremgår av rapporten. Skjulte feil, fukt, lekkasjer, råte, sopp, konstruksjonsfeil og andre skader kan forekomme uten synlige symptomer på befaringstidspunktet. KOE Konsulting AS påtar seg ikke ansvar for forhold som ikke kunne avdekkes gjennom de undersøkelsene oppdraget og forskriften krever.

Møbler, inventar, lagrede gjenstander og særlig tunge installasjoner flyttes ikke utover forskriftens krav. Begrenset tilkomst kan redusere muligheten for å avdekke avvik. Konkrete begrensninger skal fremgå under det aktuelle punktet i rapporten.

BYGGESAK OG OFFENTLIGRETTSLIGE FORHOLD
Kommunale byggesaksarkiver, godkjente tegninger, ferdigattester, brukstillatelser og øvrige offentlige registre er ikke kontrollert, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Opplysninger om godkjenning, bruk, ombygging og utførte tiltak bygger ellers på fremlagt dokumentasjon og opplysninger fra eier.

Rapporten er ikke en fullstendig kontroll av boligens offentligrettslige lovlighet eller samsvar med tidligere eller gjeldende byggeregler. Bare åpenbare ulovligheter, mulig manglende branncelleinndeling, manglende rømningsvei og andre synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø eller sikkerhet, rapporteres etter forskriftens § 2-21.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260501
Addresse	Myrdalskogen 5		
Postnr.	5118	Sted	ULSET
Selgers navn	Belinda Sandven Raa		

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?

Januar 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 og et halvt år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovert i 2020/21 i regi av borettslaget, med rør-i-rør system, nytt bad og balansert ventilasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Regi av borettslaget, Oswald Jørs 2020

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Oswald Jørs

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Oswald Jørs

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

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

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

^^

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:

Borettslaget har dokumentasjon

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Bravida, kommer og skifter filter 20.10, de kommer og skifter filter årlig.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei

Initialer selger:
B S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

vedlikehold av egne arealer.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 19.10.2026

Signert av *Belinda Sandven Raa*

Initialer selger:
B S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Myrdalskogen 5, 5118 ULSET**	
Dato for energimerking **26.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-374009**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139742303**
Gårdsnummer **188**	Bruksnummer **99**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **95,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **209,63**

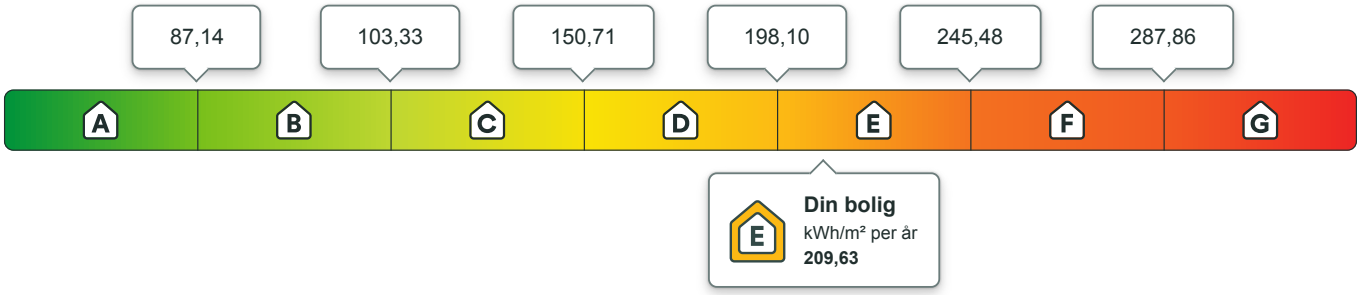
Myrdalskogen 5, 5118 ULSET

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
17 008,00	**202,48**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Myrdalskogen 5, 5118 ULSET

Detaljering

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

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

Myrdalskogen 5, 5118 ULSET

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 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.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

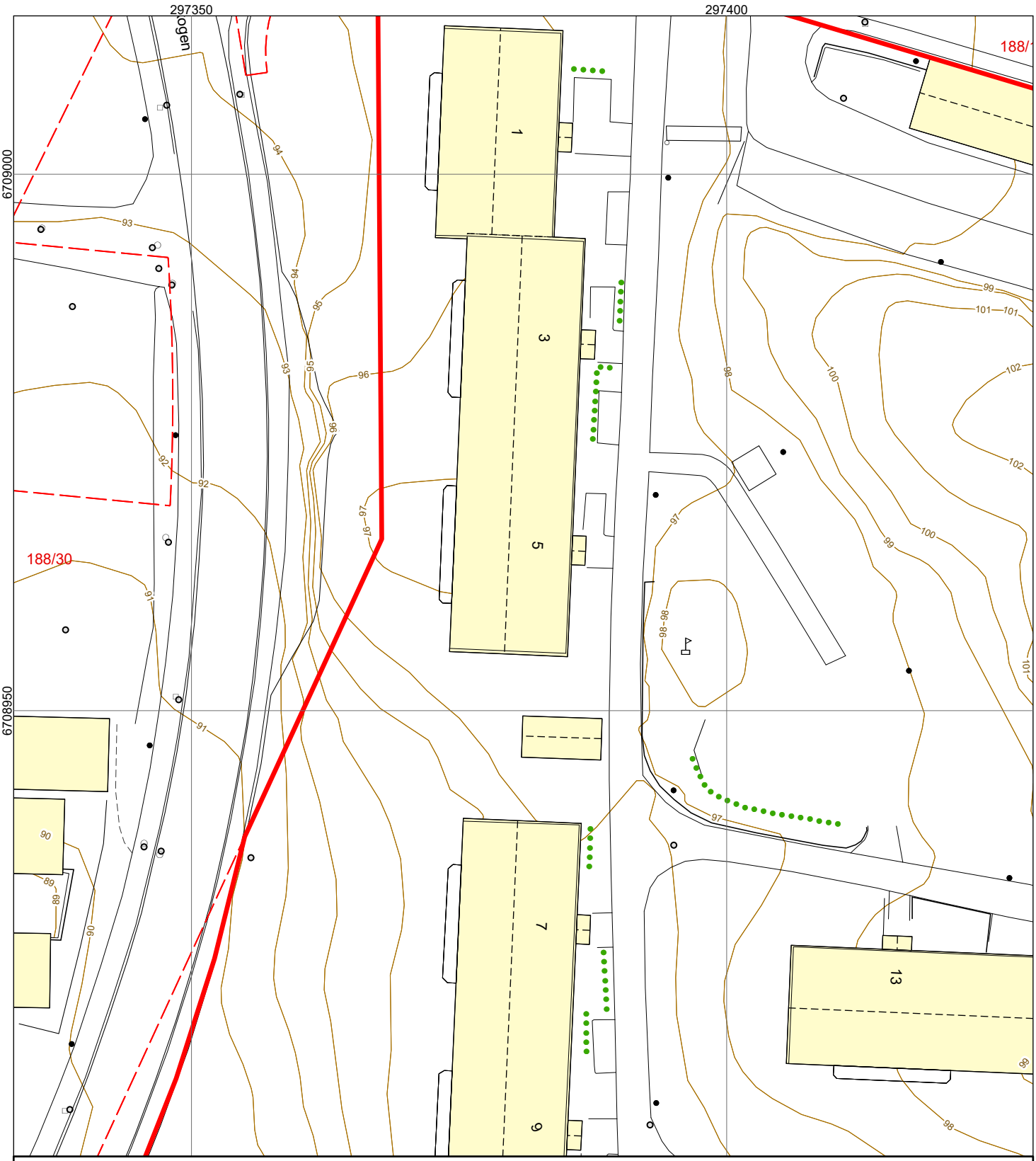
For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 14.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/99/0/0
Adresse: Myrdalskogen 5

BERGEN KOMMUNE



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

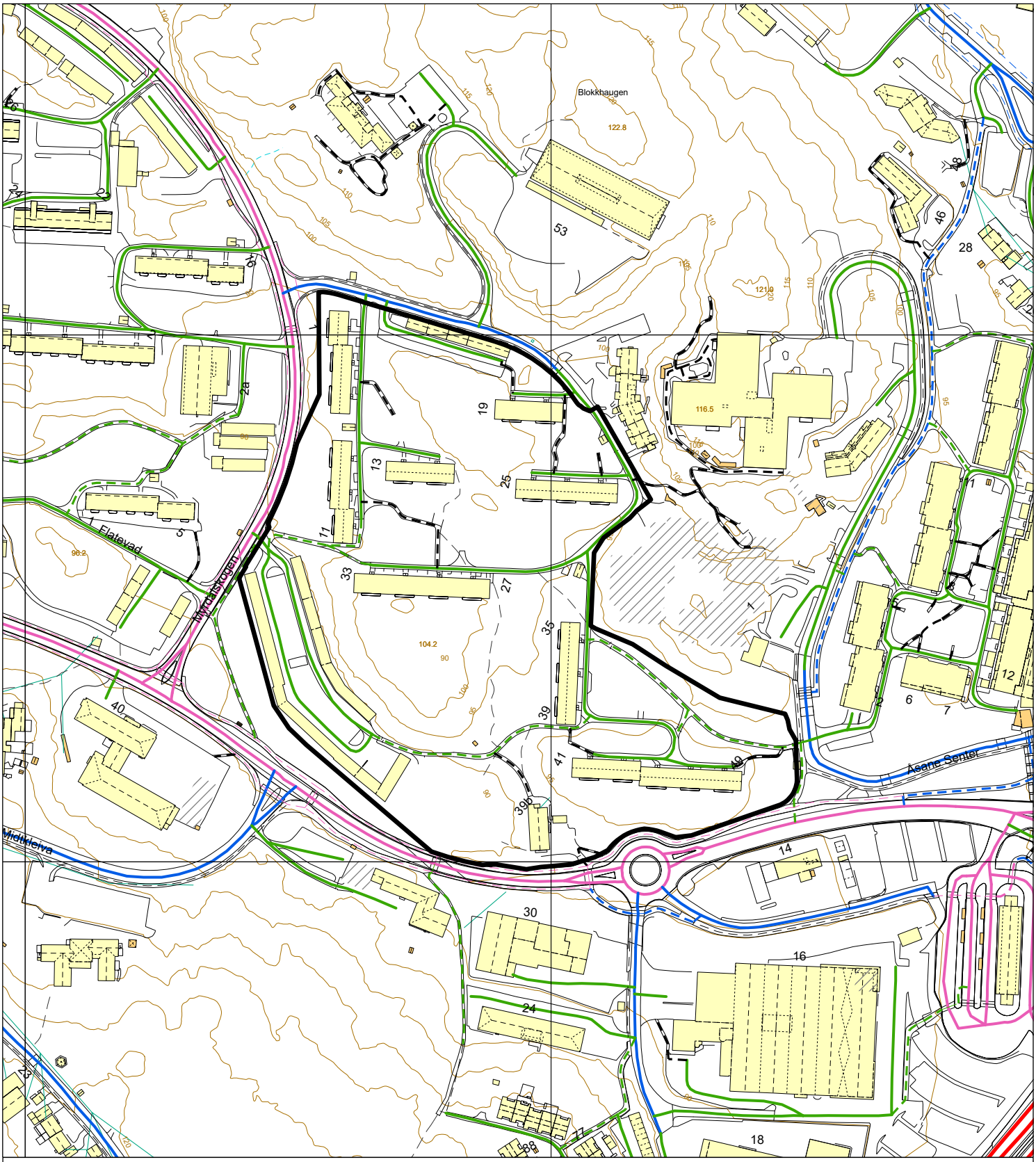
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 14.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/99/0/0
Adresse: Myrdalskogen 5

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I MYRDAL BORETTSLAG

Sted: Grendahuset i Prestestien
Dato: 18.03.2026 kl. 18.00

Møtet ble åpnet av: *Styreleder - Ara Noshirvani*

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

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

1. Konstituering

a) *Godkjenning av innkalling*

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

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

b) *Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)*

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

c) *Valg av møteleder*

Forslag til møteleder: *Jostein K. Reigstad.*

Vedtak: ***Godkjent***

d) *Valg av referent/protokollfører*

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

Vedtak: ***Godkjent***

e) *Valg av protokollunderskriver(e)*

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

Vedtak: ***Godkjent***

f) *Valg av tellekorps*

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

Vedtak: ***Godkjent***

g) *Godkjenning av dagsorden*

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

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: ***Godkjent***

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025

Vedtak: ***Godkjent***

4. Årsregnskap for Grendahuset

Vedtak: ***Godkjent***

5. Forslag / Andre saker

FRA GENERALFORSAMLINGEN 2025:

Forslag: Innhenting av tilbud på TV/Bredbåndsavtale

Styrets innhenting og fremlegging av tilbud

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

Styrets innstilling:

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

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

Forslag: Vurdering av tilfluktsrom

Styrets oppfølging av tilfluktsrom – aktiviteter utført

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

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

Styrets ansvarsområde – tilfluktsrom

Styrets ansvarsområde og anbefaling:

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

Vedtak: ***Godkjent***

6. Styrehonorar/andre honorar

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

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

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

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

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

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

7. Valg

- *Styret*

Følgende står på valg:

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

Valgkomiteens forslag til kandidater:

Styremedlemmer:	*Bertil Syversen M29*
	Atle Skar M37
Varamedlemmer:	*Belinda Raa M5*

Valgt som styremedlem:	*Bertil N. Syversen M29*
Valgt som styremedlem:	*Atle Skar M37*
Valgt som varamedlem:	*Belinda Raa M5*
Valgt som varamedlem:	*Ann- Mari Ellingsen M17*

Vedtak: ***Godkjent***

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

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

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

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

Vedtak: ***Godkjent***

- *Valg av valgkomite. (ett år)*

Forslag: Berit Grimstad, Alv Ove Merkesdal og Grethe Teigland

Vedtak: ***Godkjent***

Underskrifter:

Møteleder: ***Referent:***

Protokollunderskriver: ***Protokollunderskriver:***

Vedtekter

for Myrdal borettslag org nr 950608331.

tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnadsarbeid

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

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

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

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

12-2 Parkering

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

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

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

12-3 Garasjer

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

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

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2026

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

DAGSORDEN FOR GENERALFORSAMLING

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

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

Vi du gi fullmakt til noen, benytt skjemaet under.

Klippes av, leveres ved inngangen.

Andelseieres
Navn: _____

Adresse: _____

Hvis aktuelt,
min stemme delegeres til:

Navn: _____

Adresse: _____

Underskrift andelseier:

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

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

2.Styrets sammensetning før generalforsamlingen

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

3.Styret konstituerte seg som følger etter generalforsamlingen

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

FORDELING AV ARBEIDSOPPGAVER:

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

VALGKOMITÉ:

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

MØTER:

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

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

KONTOR:

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

Kontoret har følgende åpningstider:

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

VAKTMESTER:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØKONOMI:

Årsregnskap 2025:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GDPR:
Borettslaget etterlever retningslinjene om behandling av person opplysninger.

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

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

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

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

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

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

- Delvis fasadevask
- Generelt vedlikehold av uteområdene

SAK NR.3
ÅRSREGNSKAP

SAK NR.4
ÅRSREGNSKAP FOR GRENDAHUSET

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

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

Til generalforsamlingen i Myrdal Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

Myrdal Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Myrdal Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Myrdal Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Myrdal Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Myrdal Borettslag

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	2
Gjennomsnittlig antall årsverk:	1,51

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Styrehonorar

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

Note 6 - Andre honorar

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 9 - Vedlikehold

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

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

Note 10 - Bygninger

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Pantstillelser

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

Note 12 - Udekket tap

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

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Disponible midler

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

Note 15 - Andre eiendeler

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

12-UTKAST regns...

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

Identification

bankID Helle, Trond

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

Identification

bankID Noshirvani, Ara

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

Identification

bankID Skar, Atle

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

Identification

bankID Øye, Eva Iren

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

Identification

bankID Syversen, Bertil Normann

Signicat

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

Regnskapsoversikt 2025 for Grendahus Prestestien / Myrdal Borettslag

Driftresultat

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

Balanse

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

SAK NR. 5
FORSLAG:

FRA GENERALFORSAMLINGEN 2025:

Forslag: Innhenting av tilbud på TV/Bredbåndsavtale

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

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

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

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

Styrets innhenting og fremlegging av tilbud

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

Forslag: Vurdering av tilfluktsrom

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

Ber om at styret foretar følgende:

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

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

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

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

Vedtak: *Styrets forslag vedtatt*

Styrets oppfølging av tilfluktsrom – aktiviteter utført

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

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

Styrets ansvarsområde – tilfluktsrom

Styrets ansvarsområde og anbefaling

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

FORSLAG 2026:

Ingen innkomne forslag til årets GF.

SAK NR. 6
STYREHONORAR/ANDRE HONORAR

a. Valgkomiteens innstilling:

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

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

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

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

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

SAK NR.7
VALG:

Følgende står på valg i styret:

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

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

- ***Valg av valgkomite.***

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

MYRDAL
BORETTSLAG

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

HUSORDENSREGLER FOR MYRDAL BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

Ulset, oktober 2024

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

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

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

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

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

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

Ulset, oktober 2024

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 188/99/0/0
Utlistet 14. oktober 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

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

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
65920000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 197 MFL., ÅSANE SENTRALE DELER	202220553	0,9 %
71380000	35	Åsane. Gnr. 189, bnr. 65 mfl., Fv5306 Hesthaugvegen, Åsane terminal - Haukedalen skole	202228976	9,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
188/100	300820616	-	Annen lagerbygning	Rammetillatelse	19.08.2020	202011459
188/219	300820994-1	Tilbygg	Sykehjem	Igangsettingstillatelse	11.11.2022	202216977
188/219	300820994-1	Tilbygg	Sykehjem	Igangsettingstillatelse	11.11.2022	202011617
188/477	9532730-3	Tilbygg	Barnehage	Igangsettingstillatelse	12.05.2026	202600634

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 14. oktober 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

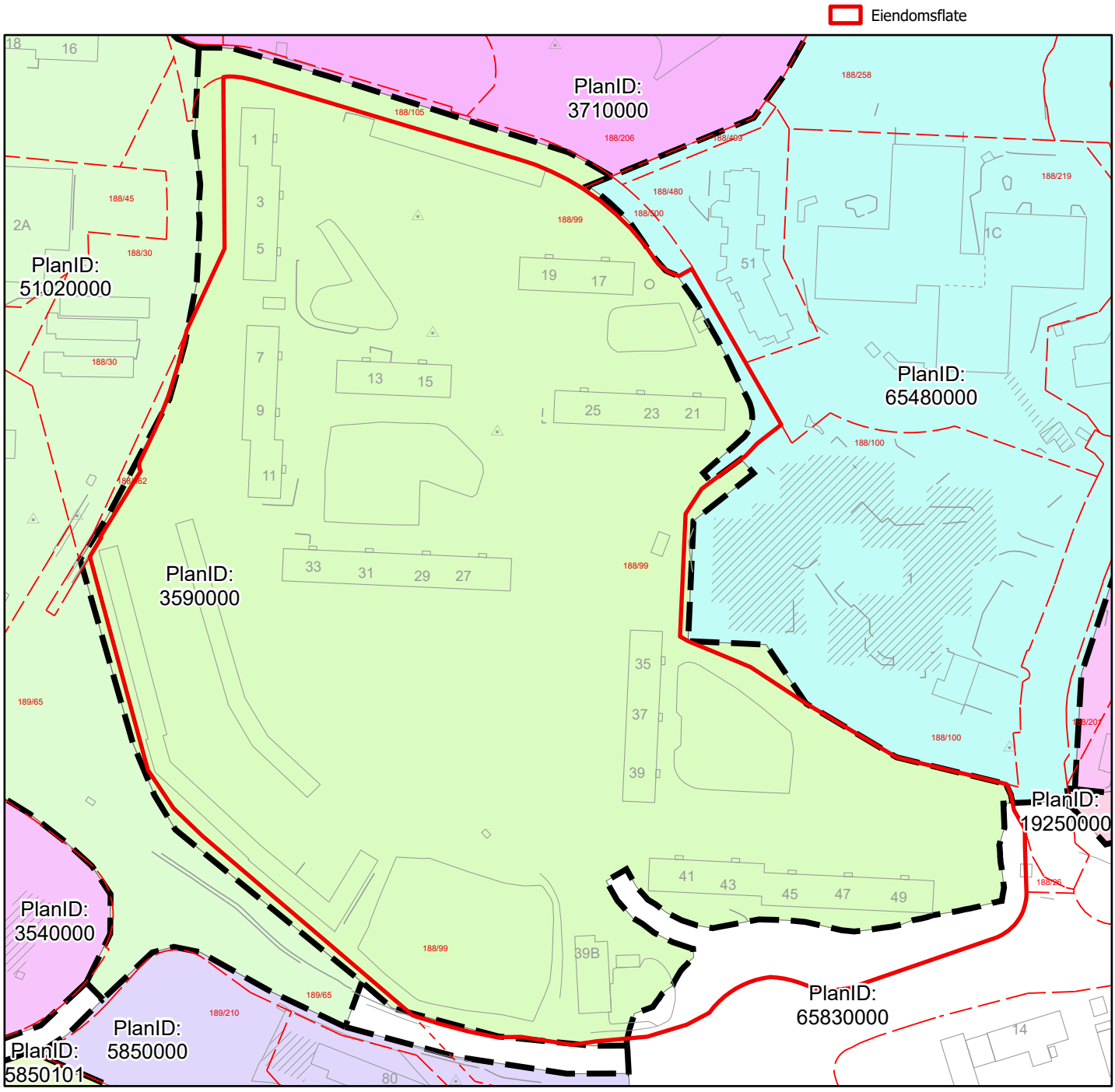
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/99/0/0
Dato: 14.10.2026 Adresse: Myrdalskogen 5

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): 65480000,65830000,3590000,51020000



Reguleringsplan på grunnen

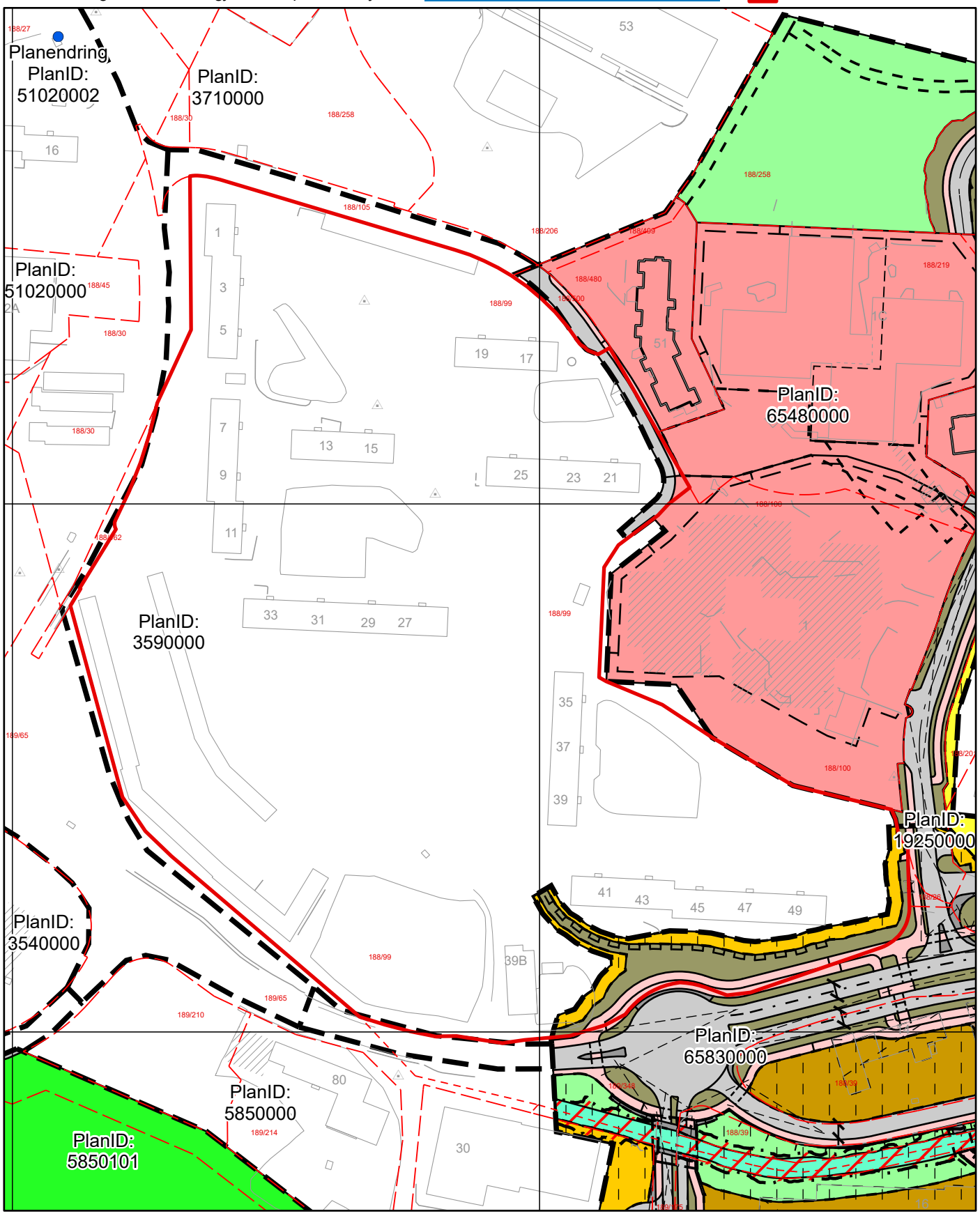
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/99/0/0
Dato: 14.10.2026 Adresse: Myrdalskogen 5

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

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1224 - Regulert kjørebane

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1227 - Regulert støyskjerm

1228 - Regulert støttemur

1252 - Bru

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Gang- / sykkelveg

FRIOMRÅDER

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1110 - Boligbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1168 - Helse-/omsorgsinstitusjon

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

2070 - Kollektivknutepunkt

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3002 - Blå/grønnstruktur

3040 - Friområde

3050 - Park

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

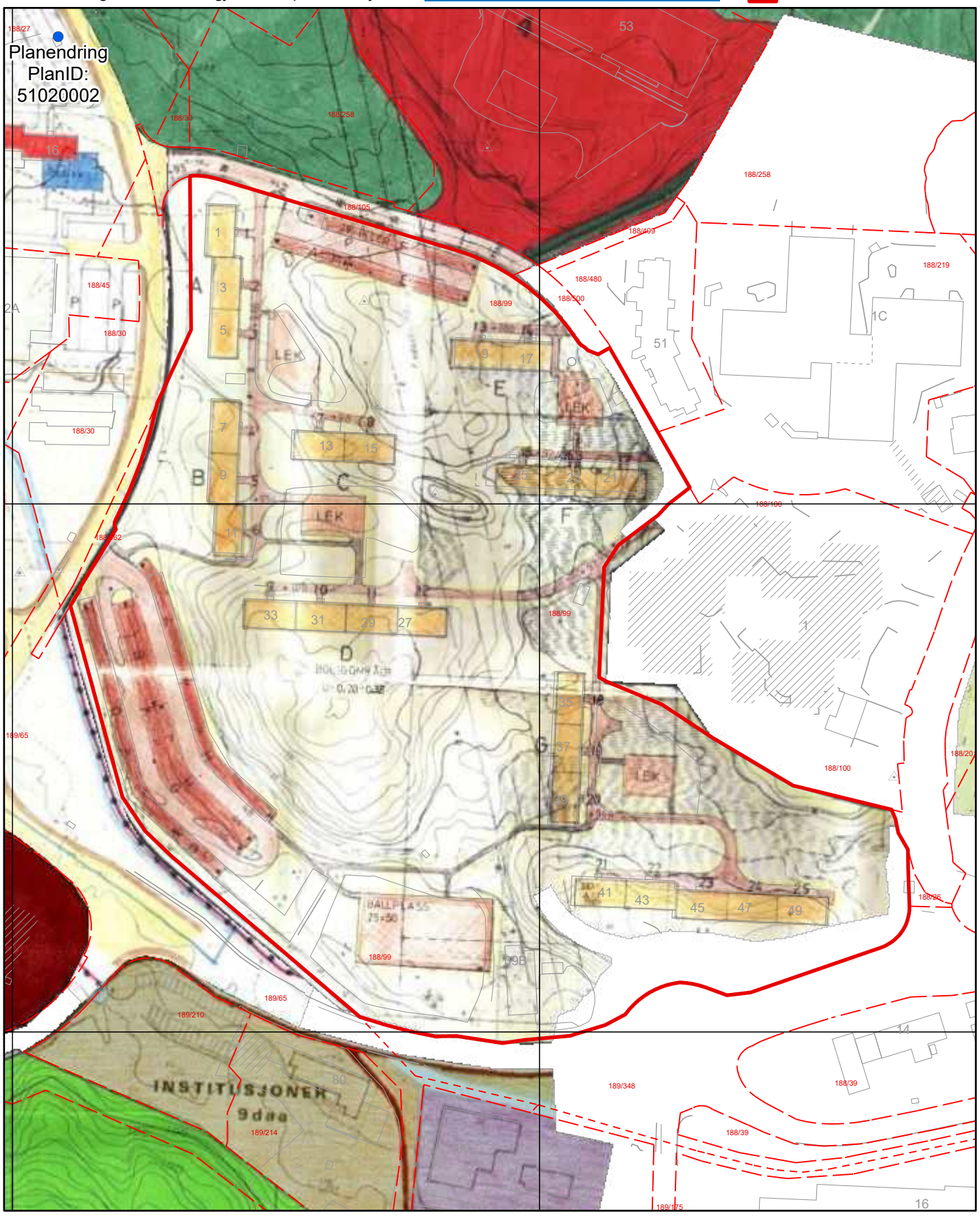
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/99/0/0
Dato: 14.10.2026 Adresse: Myrdalskogen 5

N

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

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

Eiendomsflate



BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

TEKNISK KONTOR

102

REGULERINGSPLAN FOR

MYRDAL DELER AV GNR. 88 BR NR 1-3-9-4
ULVESÆTER DELER AV GNR 89 BR. NR 1 OG 65

MÅL 1:1000

Veg m/fortog

Kjörbar gangveg
Felles avkjørsel.

Utvidelse
Parkering

Felles-
~~F~~areal

Blokk 3og4 etg

Höghus 13 etg.

Lekeplass

Butikk

Barnehage

PLANENS BEGRENSNING

FORANDRING AV STADFESTET PLAN

BERGEN 13. FEBRUAR 1967 REV. 2 JUNI 1967
30. APRIL 1968

Ottar Bordevik arkmnal.

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

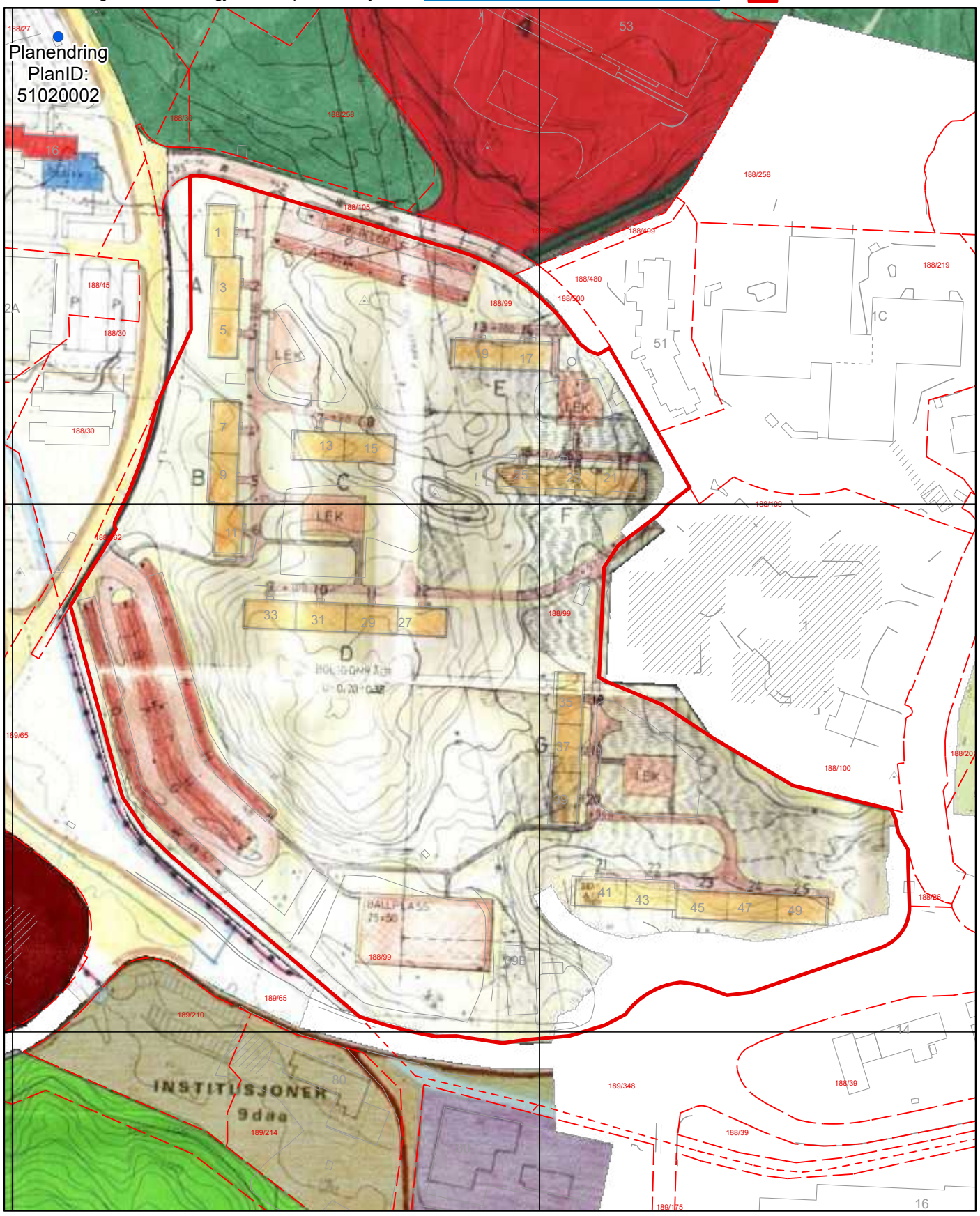
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/99/0/0
Dato: 14.10.2026 Adresse: Myrdalskogen 5

N

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

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

Eiendomsflate



R 5.359

TEGNFORKLARING

REGULERINGS PLANENS AVGRENSING

REG. PLANENS GRENSE

ELDRE PLANERS GRENSE

TRAFIKK

BYGGEGRENSE

FORTAU

KJØREBANE

SKULDER

OFF. KJØREVEGER

OMRÅDE

" GANGVEG OG STI

" PARKERINGS ANL.

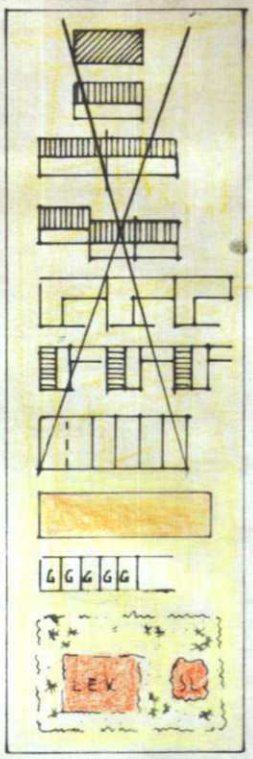
FELLESADKOMST - KJØREVEG

" GANGVEG OG STI

" PARKERINGS ANL.

BYGGE - OMRÅDER

BOLIG-OMRÅDE



EKSIST. BOLIGHUS

PROSJ. FRITTL. ENEBOLIGER

" VERTIK. 2 MANNSBOLIGER

" REKKEHUS

" VINKEL- ATRIUMHUS - I REKKE O.L.

" KJEDEHUS

" TERRASSEHUS

" BLOKKER

" GARASJER

" FELLESAREAL M. LEKEPLASSER GRØNTANL. O.L.

INSTUTISJONER OG OFF. FORMÅL

FORRTN. OG SERVISS FORMÅL

INDUSTRI FORMÅL

FRIOMRÅDER

SPESIAL OMRÅDER

MILJØVERNDEP. 1505 23.8.72 PL.

Fylkesmannen ... 1 1 JUL 1972 Utbyggingsavdelinga

22 MAR 1973 3847 VEGDIREKTORATET

ALLPLAN A/S Øvregt. 25 – Telefon 14 960

MYRDAL

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

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

18 - 00

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 14.10.2026

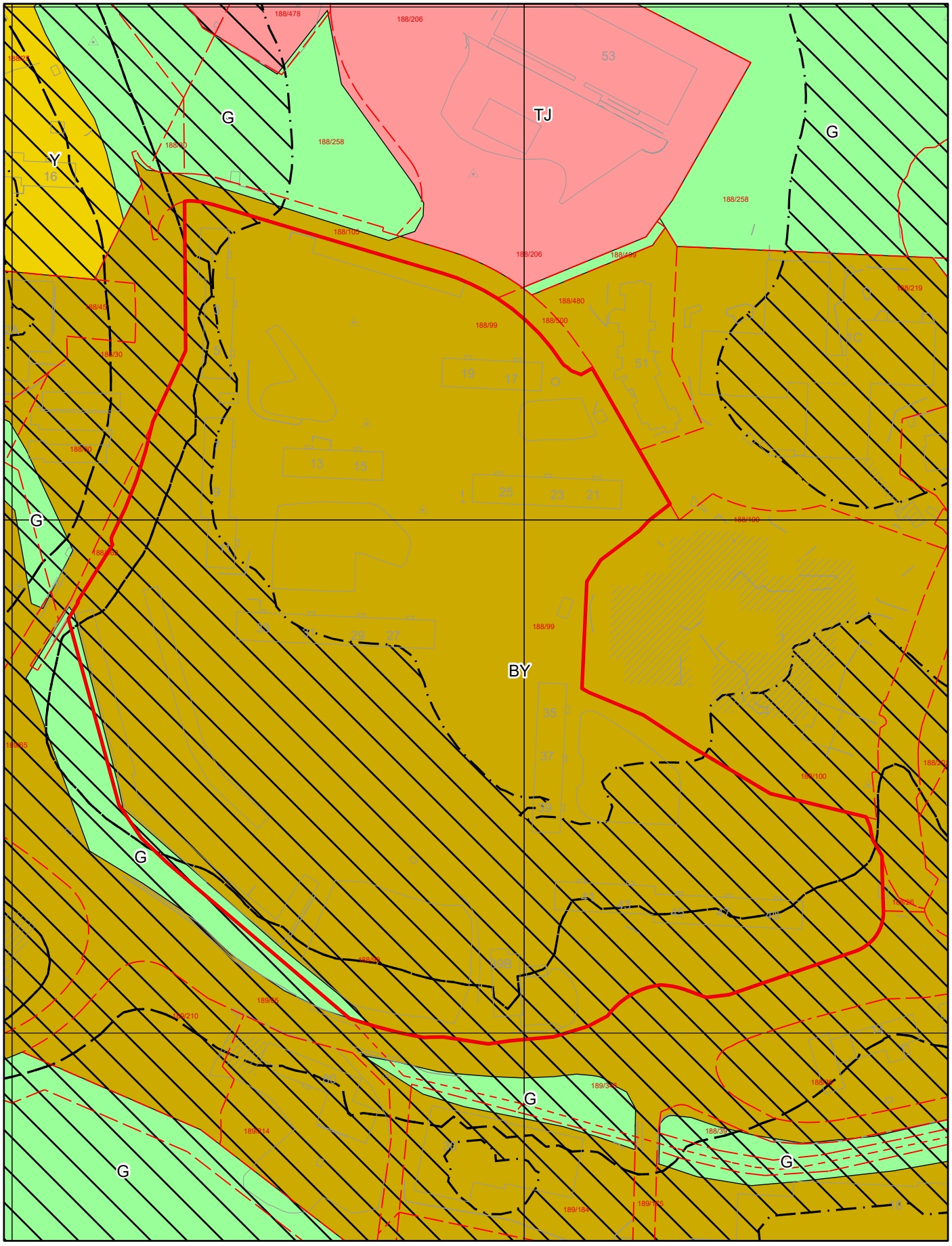
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 188/99/0/0
Adresse: Myrdalskogen 5

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Tjenesteyting

Grønnstruktur

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 14.10.2026

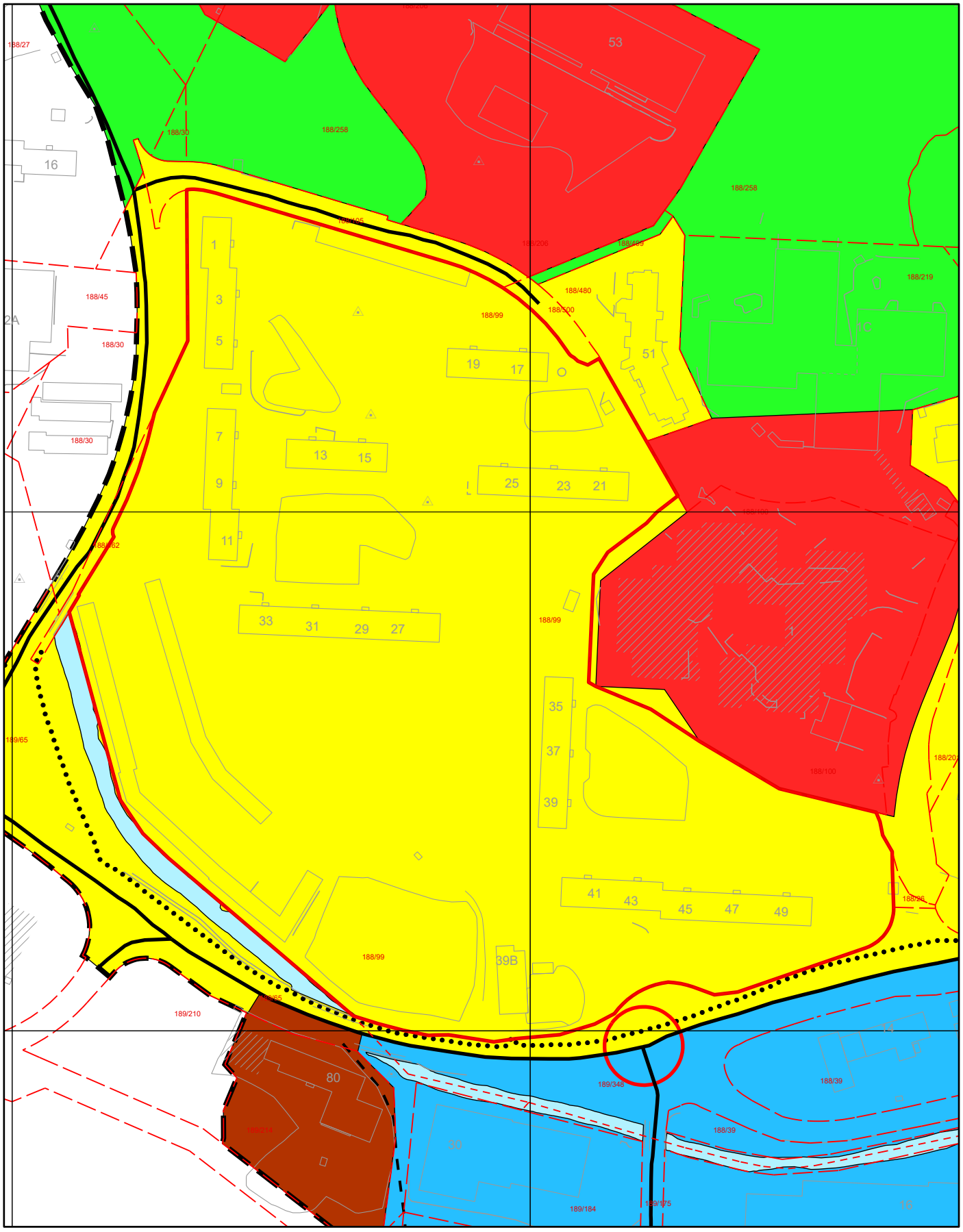
Arealplan-ID: 9930000
Gnr/Bnr/Fnr: 188/99/0/0
Adresse: Myrdalskogen 5

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Turveg


G/S-veg


Samleveg, fremtidig


Samleveg


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Erverv (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Bygninger, allmennyttig (N)

Friområde (N)

Vannareal for alment friluftsliv (N)

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Myrdalskogen 5, 5118 Ulset
Gnr. 188, Bnr. 99, andelsnr. 24 i MYRDAL BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260501

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Ellinor Olsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 977 19 027

E-post: ellinor.olsen@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.
