



aktiv.

Myrdalskogen 49, 5118 ULSET

**Flott 4-roms m/solrik balkong.
Gangavstad til Åsane senter. Bad
& balansert ventilasjon fra 2020.
Varmtvann inkl.**



Eiendomsmeglerfullmektig | PARTNER

Emil Vetter

Mobil 979 78 087

E-post emil.vetter@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF.
55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 522 787,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 814 177,-
Felleskostn.: Kr 8 014,-
Selger: Hilde Gudrun Madsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 85/96 kvm
Tomtstr.: 61196.6 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 188, bnr. 99
Andelsnr.: 195
Oppdragsnr.: 1505260044

Myrdalsskogen 49

Aktiv Eiendomsmegling v/ Emil Vetter har gleden av å presentere Myrdalsskogen 49! En stor og familievennlig 4-roms leilighet med attraktiv beliggenhet sentralt i Åsane. Her har du alt du trenger like i nærheten. Leiligheten har en god planløsning og en romslig balkong med gode solforhold.

Verdt å nevne:

Bad & balansert ventilasjon fra 2020

Varmtvann inkludert i felleskostnad

Tre soverom, bad og vaskerom

Stor og solrik balkong på 16,4 m²

4 boder som gir svært gode og fleksible oppbevaringsmuligheter

Gangavstand til Åsane senter og bussterminal

Kort vei til barnehager, skoler, butikker og busstopp

Innhold: 2. et.: Entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad og vaskerom

Hjertelig velkommen til visning! Husk påmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	28
Egenerklæring	44
Nabolagsprofil	123
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 96 kvm

TBA: 16.4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 kvm 3 eksterne boder på 4.2m², 3m² og 1.9m².

2. etasje

BRA-i: 85 kvm Entré/gang 9.2 m², Stue 27.3 m², Kjøkken 9.5 m², Bad 4.1 m², Vaskerom 3.9 m², Soverom 12.9 m², Soverom 6.5 m², Soverom 6.4 m².

BRA-e: 2 kvm Bod på balkong 2.2m².

TBA fordelt på etasje

2. etasje

16.4 kvm Balkong 16.4m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

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

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

61196.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Myrdal borettslag ligger på et romslig og pent opparbeidet område med grønne plener, gangstier, flere lekeplasser og egen fotballbane. I tillegg har beboerne direkte tilgang til flotte friluftsområder med furuskog og turstier. Det er godt med parkeringsmuligheter i området, samt garasjerekker.

Tomten er festet, og bortfester er Bergen kommune. Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene.

Tomtens areal er ikke nøyaktig oppmålt. Oppgitt areal er beregnet ut fra registrerte eiendomsgrenser og hjelpelinjer i matrikkelen. Det kan forekomme avvik, og arealet kan derfor ikke garanteres.

Beliggenhet

Myrdalskogen 49 ligger i et ettertraktet og familievennlig boligområde på Ulset i Åsane, med rolige omgivelser og gode solforhold. Her bor du med kort vei til barnehager, skoler, kollektivtransport og daglige servicetilbud, samtidig som området byr på fine turmuligheter og grønne fellesarealer. Åsane Storsenter ligger kun få minutter unna og gir enkel tilgang til et bredt utvalg av butikker, servering og tjenester. Området er godt tilrettelagt for en praktisk og komfortabel hverdag.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Ulset barnehage 4 min gange

Kidsa midtbygda 5 min gang

Blokkhaugen barnehage 8 min gang

Skolekrets

Skoler:

Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 273 elever, 21 klasser 0.6 km/ 7 min gange

Rolland skole (1-7 kl.) 323 elever, 25 klasser 1,1 km/ 12min gange

Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever, 1,1 km/ 16 min gange

Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser 0.5 km/ 6 min gange

Åstveit skole 462 elever, 38 klasser 1,7 km/ 21 min gange

Åsane videregående skole 11000 elever, 60,6 km/ 7 min gange
Tertnes videregående skole 370 elever, 1,7 km/ 21 min gange

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer på kjøkken og i stue datert 2012 og PVC vinduer på soverommer med ukjent alder.

Etasjeskiller av betongdekke.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Vaskerom |

Overflater gulv: Vinylbelegget er av ukjent alder. TG2 gis grunnet alder på gulv.

Sluk, membran og tettesjikt: TG2 gis ettersom mer en halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Det har tidligere vært feil på ventilasjonsanlegget. Motoren var defekt og ble skiftet i 2025 i regi av borettslaget. Feilen er utbedret.

Arbeidet ble utført av faglært firma i 2025. Firmanavn er ikke opplyst, men styret i

borettslaget har informasjon om dette.

Beskrivelse av arbeid: Skifte av motor på ventilasjonsanlegget.

- Det har vært en mindre feil på det elektriske anlegget. BKK gjennomførte kontroll i borettslaget og avdekket en løs ledning. Forholdet er utbedret.

Arbeidet ble utført av Bergen Elektro og Varme AS i 2023.

Beskrivelse av arbeid: Løs ledning ble festet, og det ble montert lampe under kjøkkenskap.

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

Ja, det pågår bygging av nytt gamlehjem i Midtbygda. De mest støyende arbeidene er i hovedsak ferdigstilt, og prosjektet nærmer seg ferdig.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

2.etg: 87 m² BRA / 85 m² BRA-i

Boligen går over et plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

2. etasje: Entré/gang 9.2 m², Stue 27.3 m², Kjøkken 9.5 m², Bad 4.1 m², Vaskerom 3.9 m², tre soverom på 12.9m², 6.5m², 6.4m²

I tillegg er det 3 eksterne boder på 4.2m², 3m² og 1.9m².

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Innvendig er det gulv av parkett og laminat.

Vegger: Veggene har trepanel, malte plater og betong.

Tak: Innvendige tak har malte overflater.

Velkommen inn!

Entré |

Vi møtes av en lys og romslig gang som gir et svært godt førsteinntrykk av boligen.

Entréen har pene og tidsriktige farge- og materialvalg som skaper en lun og innbydende atmosfære. Her er det god plass til garderobeløsning med oppbevaring av yttertøy og sko, samtidig som det er rom for benk eller kommode dersom man ønsker det.

Stue |

Vi beveger oss videre inn i en romslig og innbydende stue målt til hele 27,3 m². Dette er et generøst oppholdsrom med svært gode møbleringsmuligheter. Veggene er malt i en tidsriktig og behagelig fargetone som harmonerer flott med gulvet og gir rommet et helhetlig og stilrent uttrykk.

Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig og åpen romfølelse. Her er det god plass til å etablere en komfortabel sofakrok med tilhørende mediemøblement, samtidig som det er naturlig rom for en romslig spiseplass til både hverdag og selskap.

Stuen fremstår som boligens naturlige samlingspunkt, med god plass til både avslapning og sosiale sammenkomster.

Balkong |

Fra stuen har du direkte utgang til en sør-vendt balkong målt til hele 16,4 m².

Med sin romslige størrelse er det god plass til å innrede med både sittegruppe, spisebord og grill, perfekt for hyggelige sammenkomster med familie og venner. Her kan man nyte rolige morgener med kaffe eller lange sommerkvelder i behagelige omgivelser.

Kjøkken |

Romslig og tidløst kjøkken med rikelig plass til både matlaging og oppbevaring.

Kjøkkeninnredningen har malte, profilerte fronter i furu som gir et klassisk og varmt uttrykk, kombinert med en praktisk laminat benkeplate med gode arbeidsflater.

Det er godt med skap- og skuffeplass som gir oversiktlig og funksjonell oppbevaring.

Av integrerte hvitevarer medfølger oppvaskmaskin og komfyr.

Bad |

Helfliset og moderne bad med varmekabler i gulvet, oppgradert i 2020 i regi av borettslaget. Badet fremstår som stilrent og funksjonelt, med fliser på både gulv og vegger som gir et helhetlig og lettstelt uttrykk.

Innredningen består av nedfelt servant med underskap som gir praktisk oppbevaring, veggmontert toalett og dusj med glassvegger som bidrar til en luftig romfølelse.

Varmekabler i gulvet sørger for god komfort året rundt.

Badet oppleves som moderne og velholdt, med løsninger som dekker både hverdagens behov og ønsket om et tidløst design.

Soverom |

Leiligheten har tre soverom målt til henholdsvis 12,9 m², 6,5 m² og 6,4 m².

Soverommene har gode og fleksible bruksområder, enten man har behov for flere soverom, hjemmekontor eller gjesterom.

Bod |

Leiligheten har en praktisk bod på balkongen som egner seg godt til oppbevaring av putekasser, grillutstyr og/eller tørking av klær. Tilkomst fra balkong og vaskerom.

I tillegg følger det hele tre eksterne boder på henholdsvis 4,2 m², 3 m² og 1,9 m², noe som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Her er det god plass til sesongutstyr, sportsutstyr, dekk, verktøy og annet man ønsker å lagre utenfor selve leiligheten.

Tekniske installasjoner |

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjennvinning.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Det er tatt el kontroll av anlegget av BKK i 2023.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- oppgraderinger
- info fra prat med selger og egenerklæring
- annet

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnader og leveres av Telia.

Borettslaget sin bindingstid med Telia utgår i 2026, og de vil innhente nye tilbud som fremlegges på generalforsamling i 2026.

Parkering

Borettslaget 110 garasjeplasser og to store parkeringsplasser. Garasjeplasser kan leies mot avgift. Disse tildeles etter venteliste. Gjester kan benytte gjesteparkering med totalt 16 plasser (registreres i UNUM app)

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA , polisenummer 87958824

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, balansert ventilasjon med varmegjennvinning og elektrisk oppvarming.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 290 000

Omkostninger kjøper

3 290 000 (Prisantydning)

522 787 (Andel av fellesgjeld)

3 812 787 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 814 177 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 823 077 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 825 877 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene på kr. 8.014,- pr. mnd.

Formuesverdi primærbolig

Kr 834 171 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 336 685 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer TV og internett, renhold av fellesarealer, vedlikehold og strøm i fellesarealer, kommunale avgifter, renter og avdrag på lån, felles forsikring og forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 014

Andel Fellesgjeld

Kr 522 787

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

28.01.2026

Andel fellesformue

Kr 25 838

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Myrdal Borettslag

Organisasjonsnummer

950608331

Andelsnummer

195

Om borettslaget

Myrdal Borettslag består av 200 leiligheter og 8 lavblokker. Det er 110 garasjeplasser og 2 parkeringsplasser for beboere og besøkende. Borettslaget har 4 lekeplasser fordelt mellom blokkene.

I nyere tid har det vært gjennomført VVS rehabilitering i alle leiligheter, ferdigstilt sommeren -21: Utskiftning av alle rør og avløp, montering av balansert ventilasjon med varmegjenvinning, montering av varmepumpe for produksjon av varmtvann til erstatning av beredere som var montert i boligene. Det har også vært utført takteking på flere blokker de siste årene.

I kommende periode er det planlagt følgende vedlikehold i borettslaget:

- Utskiftning av lysarmaturer i oppgangene
- Fasadevask
- Generelt vedlikehold av uteområdene

Borettslaget har selskapslokale i Myrdalskogen 11. Lokalet passer utmerket til mindre selskaper(ca. 20 pers), og gode leiepriser. Myrdal Borettslag er i tillegg medeier i Grendahuset. Beboerne kan leie Grendahuset som ligger i Prestestien BL. Lokalet egner seg godt til f. eks. barnedåp / konfirmasjon / bryllup eller rett og slett bare invitere venner og kjente, for inntil 70 personer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 95217522588

Lånebeskrivelse: Handelsbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,05%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 522 787,21

Total saldo lån: 103 887 381,00

Innfrielsesdato: 30.06.2044

Sikringsordning fellesgjeld

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

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2024 er gjort opp med et positivt resultat pålydende kr 2.839.301,-. Disponible midler tilsvarende kr 4.991.445,- pr. 31.12.2024.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

På balkongen er det ikke tillatt å bruke engangsgrill eller kullgrill på grunn av fare for brannspredning.

Dyrehold

Det må søkes til styret om tillatelse til dyrehold. Eier informerer om at de er beboere i samme oppgang som har husdyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 188, bruksnummer 99 i Bergen kommune. Andelsnr. 195 i Myrdal
Borettslag med orgnr. 950608331

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/188/99:

07.02.1974 - Dokumentnr: 3197 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 29,238

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

KAN PANTSETTES

LEIEN KAN REGULERES

BEST. OM OVERDRAGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

21.07.1964 - Dokumentnr: 503790 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 37,992

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

MED FLERE BESTEMMELSER

Diverse påtegning

Slettet for id. 1/5 jfr. skjøte dbnr. 6984/91.

A476

06.01.1977 - Dokumentnr: 358 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

21.07.1964 - Dokumentnr: 503790 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 37,992
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
MED FLERE BESTEMMELSER

Diverse påtegning
Slettet for id. 1/5 jfr. skjøte dbnr. 6984/91.
A476

07.02.1974 - Dokumentnr: 3197 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 29,238
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
KAN PANTSETTES
LEIEN KAN REGULERES
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

31.07.1973 - Dokumentnr: 15405 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:188 Bnr:26

30.11.1989 - Dokumentnr: 42090 - Målebrev
GNR. 188 BNR. 462 UTSKILT FRA GNR. 188 BNR. 26 OG 99,
GNR. 189 BNR. 65
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 213047 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:188 Bnr:99

11.11.2025 - Dokumentnr: 1379005 - Arealoverføring

Areal overført til: Knr:4601 Gnr:188 Bnr:100
Vederlag: NOK 320 000
Omsetningstype: Annet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16.11.1998 for fasadeendringer.

Det foreligger ferdigattest datert 28.12.2011 for Rehabilitering, bad og sanitæranlegg.

Det foreligger ferdigattest datert 17.01.2022 for Anlegging rør / ledninger

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen fra byggeår, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumentere.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Kontakt megler for spørsmål vedrørende ferdigattest/midl. brukstillatelse.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplaner på grunnen:

Plannavn: ÅSANE. MYRDAL (MYRDALSKOGEN BOB)

PlanID: 3590000

Plantype: 30

Ikrafttrådt: 26.04.1973

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Dekningsgrad: 94,6%

Plannavn: ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 4,

TERTNESKRYSSET-VÅGSBOTN

PlanID: 65830000

Plantype: 34

Ikrafttrådt: 31.05.2023

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Saksnr: 202220564

Plannavn: ÅSANE. GNR 188 BNR 219, BLOKKHAUGEN SYKEHJEM

PlanID: 65480000

Plantype: 35

Ikrafttrådt: 22.04.2020

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Saksnr: 201715039

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 65830000

Reguleringsformål: Annen veggrunn, grøntareal, bebyggelse, anlegg, gate med fortau og sykkelveg.

Dekningsgrad: 4,5%

PlanID: 65480000

Reguleringsformål: Kjøreveg, veg, gate med fortau. helse-/omsorgsinstitusjon, annen veggrunn, grøntareal

Dekningsgrad: 0,9%

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

PlanID: 51020002

Plantype: 31

Plannavn: ÅSANE. GNR 188 BNR 27, MYRDALSKOGEN, BUSSLOMME

Saksnr: 202228976

Dekningsgrad: 21,1%

PlanID: 65920000

Plantype: 35

Plannavn: ÅSANE. GNR 188 BNR 197 MFL., ÅSANE SENTRALE DELER

Saksnr: 202220553

Dekningsgrad: 0,9 %

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Iht. kommunedelplan er eiendommen avsatt til ytre forettningsone. Eiendommen ligger i følgende hensynssoner: Hensynsoner Byfortettingssone (98,9%) hensynssoner Gul støy (43,9%) hensynssoner Rød støy (14,1%)

Kommunedelplan:

PlanID: 9930000

Plannavn: ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådte: 18.09.2006

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommunedelplan:

PlanID: 9930000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 110 - Boligområder

Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 3540000

Plantype: Eldre reguleringsplan

Plannavn: ÅSANE. GNR 189, ULSÆTER, BRANNSTASJONTOMT

Planstatus: 3

Ikrafttredelsesdato: 18.09.1975

PlanID: 5850000

Plantype: Eldre reguleringsplan

Plannavn: ÅSANE. DEL AV GNR 189, ULSETSKOGEN

Planstatus: 3

Saksnr: 190001930

Ikrafttredelsesdato: 01.11.1982

PlanID: 5850101

Plantype: Mindre reguleringsendring

Plannavn: ÅSANE. GNR 189 BNR 199, ULSETSKOGEN

Planstatus: 3

Saksnr: 200600126

Ikrafttredelsesdato: 22.01.2007

PlanID: 3715000

Plantype: Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)

Plannavn: ÅSANE. ÅSANE SENTER FELT 1 OG 11

Planstatus: 3

Ikrafttredelsesdato: 11.08.1975

PlanID: 3710000
Plantype: Eldre reguleringsplan
Plannavn: ÅSANE. DEL AV GNR 188 MYRDAL OG GNR 189 ULSÆTER, ÅSANE SENTER
Planstatus: 3
Saksnr: 190002228
Ikrafttredelsesdato: 19.06.1975

PlanID: 19250000
Plantype: Områderegulering
Plannavn: ÅSANE. GNR 188, 189, 208, 190, ÅSANE SENTRUM
Planstatus: 3
Saksnr: 200506657
Ikrafttredelsesdato: 31.05.2012

PlanID: 66290000
Plantype: Kommunedelplan
Plannavn: ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER
Planstatus: 2
Saksnr: 202220546

PlanID: 71740000
Plantype: Kommuneplanens arealdel (flere boliger, økt verdiskapning, håndtere forutsigbar fremtid, fortetting med god kvalitet, godt styringsverktøy og effektiv saksbehandling)
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Planstatus: 1
Saksnr: 202417461

Plantype: Detaljregulering
Plannavn: Åsane, Gnr. 188, Bnr. 9, Myrdalskogen, boliger
Planstatus: 1
Saksnr: 202512763

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 188/100
Bygningsnr: 300820616
Bygningstype: Annen lagerbygning
Status: Rammetillatelse
Dato: 19.08.2020
Saksnr: 202011459

Eiendom: 188/100
Bygningsnr: 301253267
Bygningstype: Sykehjem

Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 01.03.2024
Saksnr: 202314508

Eiendom: 188/219
Bygningsnr: 300820994-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Sykehjem
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 11.11.2022
Saksnr: 202216977

Eiendom: 188/219
Bygningsnr: 300820994-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Sykehjem
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 11.11.2022
Saksnr: 202011617

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gi av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. De 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.

Konferer megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Provisjon 40.000,-
Factoring kr 2 500,-
Grunnpakke kr 15 000,-
Oppgjørhonorar kr 9 000,-
Boligfoto kr 8 000,-
Stor markeds pakke kr 20 000,-
Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-
Visninger/overtakelse per stk. kr 2 500,-

Ansvarlig megler

Emil Hauger
Eiendomsmegler | Partner

emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Emil Vetter
Eiendomsmeglerfullmektig | PARTNER
emil.vetter@aktiv.no
Tlf: 979 78 087

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

12.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Myrdalskogen 49 , 5118 ULSET

 BERGEN kommune

 gnr. 188, bnr. 99

 Andelsnummer 195

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1096

Referansenummer: RD1162

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer på kjøkken og i stue datert 2012 og PVC vinduer på soverommet med ukjent alder.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen
Bygningen har teak hovedytterdør med ukjent alder og malt balkongdør i tre fra 2012. Dør fra vaskerom til bod på terrasse fra 2012.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen
Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 16.4m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte overflater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Noe slitt gulv enkelte steder, men ikke mer enn hva som kan forventes som normal bruksslitasje i henhold til alder. Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 4.1m²

Badet er renoveret i 2018 i regi av borettslaget.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3 cm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i veggene ble målt til 31%,

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 31% ved en temperatur på 17,8 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Vaskerom - 3.9m²

Vaskerom med ukjent alder på overflater.

Veggene har malte plater/betong. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt med laser.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4.5cm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad

og terskel.

Hulltaking er ikke foretatt, vegger med vann installasjoner er mot nabo. Det er søkt i overflater inne på vaskerommet uten målinger med avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter i furu. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

Det er tatt el kontroll av anlegget av BKK i 2023.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske

anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

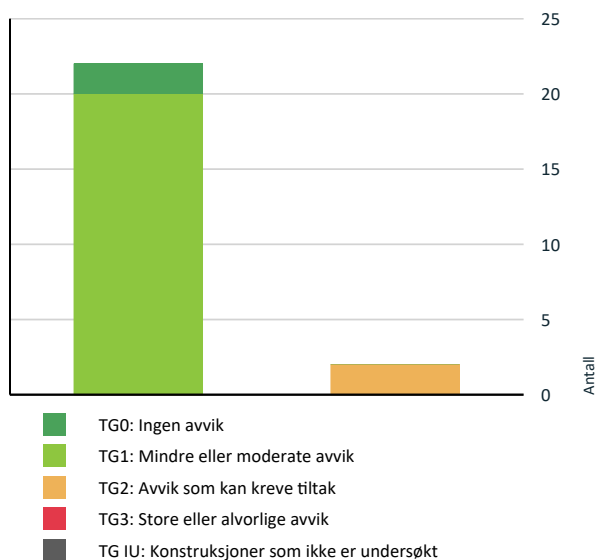
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt tegninger for kontroll / gjennomgang.

Det foreligger ferdig attest datert 20.03.1974

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom - 3.9m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom - 3.9m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1974

Kommentar
Kilde: ferdigattest

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer på kjøkken og i stue datert 2012 og PVC vinduer på soverommer med ukjent alder.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

! TG 1 Dører

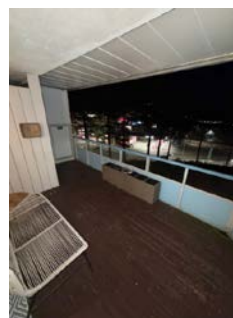
Bygningen har teak hovedytterdør med ukjent alder og malt balkongdør i tre fra 2012. Dør fra vaskerom til bod på terrasse fra 2012.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 16.4m²



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte overflater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Noe slitt gulv enkelte steder, men ikke mer enn hva som kan forventes som normal bruksslitasje i henhold til alder.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser



1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD - 4.1M2

Generell

Badet er renoverert i 2018 i regi av borettslaget.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD - 4.1M2

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD - 4.1M2

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3 cm.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD - 4.1M2

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD - 4.1M2

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD - 4.1M2

1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon, tiluft med spalte mellom dørblad og terskel.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD - 4.1M2

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. RH i veggen ble målt til 31%,

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 31% ved en temperatur på 17,8 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



2. ETASJE > VASKEROM - 3.9M2

Generell

Vaskerom med ukjent alder på overflater.



2. ETASJE > VASKEROM - 3.9M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater/betong. Taket har himlingsplater.

2. ETASJE > VASKEROM - 3.9M2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4.5cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

2. ETASJE > VASKEROM - 3.9M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til gulvbelegg varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp. Det er ikke behov for straks tiltak, men tiltak må påberegnes på sikt.



2. ETASJE > VASKEROM - 3.9M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM - 3.9M2

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon, tiluft med spalte mellom dørblad og terskel.

2. ETASJE > VASKEROM - 3.9M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, vegger med vann installasjoner er mot nabo. Det er søkt i overflater inne på vaskerommet uten målinger med avvik.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN - 9.5M2

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter i furu. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.



2. ETASJE > KJØKKEN - 9.5M2

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

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 forenklete 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.

Det er tatt el kontroll av anlegget av BKK i 2023.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er utført noe mindre el arbeid i 2025, Kilde: Egenerklæring til selger.

Ellers ikke noe kjent.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det er utført el kontroll fra BKK 16.02.2023.

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Ingen avvik.

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

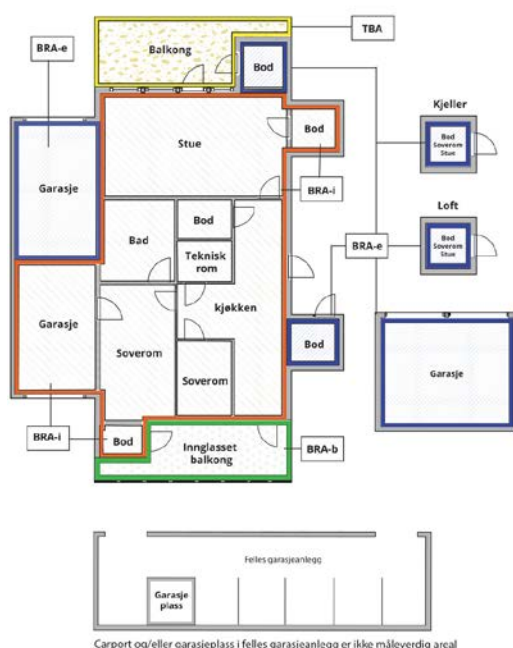
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	85	2		87	
SUM	85	2			
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang - 9.2m2, stue - 27.3m2, kjøkken - 9.5m2, bad - 4.1m2, vaskerom - 3.9m2, soverom - 6.4m2, soverom - 6.5m2, soverom - 12.9m2	Bod på balkong - 2.2m2	

Kommentar

2 Etasje
Entré/gang - 9.2m2
Stue - 27.3m2
Kjøkken - 9.5m2
Bad - 4.1m2
Vaskerom - 3.9m2
Soverom - 6.4m2
Soverom - 6.5m2
Soverom - 12.9m2
Bod på balkong - 2.2m2

Leiligheten disponerer 3 boder i kjelleren oppmålt til 3m2, 4.2m2 og 1.9m2

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke oversendt tegninger for kontroll / gjennomgang.

Det foreligger ferdig attest datert 20.03.1974

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: 2023 - Bergen elektro og varme as, Fikset løs ledning, og monterte lampe under skapet på kjøkkenet

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Hilde Gudrun Madsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	188	99		0	61196.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Myrdalskogen 49

Hjemmelshaver

Myrdal Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950608331		Bob Bbl	Madsen Hilde Gudrun

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

195

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Myrdalskogen 49 ligger i et etablert boligområde på Ulset i Åsane i Bergen. Området er preget av boligbebyggelse i rolige omgivelser med interne adkomstveier og begrenset gjennomgangstrafikk.

Det er kort vei til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud på Ulset og i Åsane senterområde. Området har gode bussforbindelser som gir enkel adkomst til Bergen sentrum og øvrige bydeler, samt god tilknytning til hovedveinettet for bilpendling.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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
Kommunalinformasjon	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Hilde Gudrun Madsen

Boligen

Myrdalskogen 49

5118 ULSET

4601-188/99/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Motoren på ventilasjonsanlegget var ødelagt. Ble skiftet i 2025 i regi av borettslaget.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Litt usikker, styret i borettslaget vet hvem det var.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet motor på ventilasjonsanlegget

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Ja

Bkk hadde en gjennomgang i borettslaget og fant en feil, en ledning som hang løst i luften

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Bergen elektro og varme as

Beskrivelse av arbeidet: Fikset løs ledning, og monterte lampe under skapet på kjøkkenet

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

De holder på å bygge nytt gamlehjem ,midtbygda.
Men det meste av de høylytte jobbene er unnagjort.
De skal snart være ferdig.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2025

Styret innkaller til generalforsamling **19. mars 2025**,
kl. 19.00 i grendahuset i Prestestien Borettslag.

DAGSORDEN FOR GENERALFORSAMLING

1. Åpning og konstituering
2. Rapport fra styret for 2024
3. Årsregnskap
4. Årsregnskap for grendahuset
5. Forslag:
 1. Stemmerett til beboere med registrert bostedsadresse uten fullmakt
 2. Innhenting av tilbud på TV/Bredbåndsavtale
 3. Innkreving av avgift for parkeringstillatelse
 4. Oppsigelse av avtale med VestPark som gjelder parkeringsplass
 5.
 1. Oppsigelse av avtale med Aneo
 2. Arbeidsforhold for vaktmester
 3. Vurdering av tilfluktsrom
 4. Oppsetting av skilt på interne gangveier for økt sikkerhet
- (Forslagene er gjengitt i sin helhet under sak 5.)
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.

Husk å ta med årsrapporten!

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 2024 - 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:	Jan-Kerim Boudali	Myrdalskogen 25
Styremedlem:	Eva Øye	Myrdalskogen 25
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:	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

FORDELING AV ARBEIDSOPPGAVER:

Dugnadskoordinator:	Eva Øye
Sekretær:	Christian Haaland
Web Side:	Ara Noshirvani/kontoransvarlig
HMS ansvarlig:	Espen Stokke
HMS koordinator:	Ara Noshirvani
Ungdomshus 82:	Espen Stokke
Utleie bord og stoler:	Kontoret
Utleie lokale:	Kontoret
Forsikringsansvarlig:	Espen Stokke /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 14 styremøter og 3 ekstraordinære styremøter. Det har vært behandlet ca. 420 saker, hvor i alt 19 er protokollerte saker og 15 av disse har vært saker om godkjenning av nye andelseiere. Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

I tillegg har det vært følgende aktiviteter:

- 2 Arbeidsmøter med vaktmester
- 2 Medarbeidersamtaler med ansatte
- 2 Dugnadsledermøter
- 2 Møter i Stiftelsen U82
- 2 Møter i Ladegruppen Bergen
- 1 Møte med valgkomiteen
- 1 Møte med Bergen Kommune/U82 Huset.
- 1 Møte med Vestland fylkeskommune
- 1 Møte med Vest Park
- 1 Beboermøte med Vest Park
- 1 møte med Jørs/Bergen Luftteknikk

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 og torsdag	Kl. 10.00 - 14.00
Tirsdag	Stengt (tlf. og e-post besvares)
Onsdag	Kl. 16.00 – 20.00 (stenges ca. 17.30 i forbindelse med styremøter)
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 1 kvinne og 6 menn.

UTLEIE AV BORD OG STOLER:

Borettslaget har bord og stoler til utleie.

Priser: Bord kr 20,- pr. stk.

Stoler kr 10,- pr. stk.

UTLEIELOKALE I MYRDALSKOGEN 11:

Lokalene passer utmerket til mindre selskaper, maks 25 personer.

Leiepris kr. 250,- for en dag og kr. 500,- for en helg. Betaling via Vipps.

FORSIKRING:

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret for kr 1.126.761.374 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 slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

Videre har borettslaget en bilforsikring og en traktorforsikring.

BOLIGOMSETNING:

Siden siste ordinære generalforsamling er det solgt 15 leiligheter.

Gjennomsnittspris: kr. 3.020 000

Laveste pris: kr. 2.400 000

Høyeste pris: kr. 3 750 000

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 4 % økning av netto felleskostnader fra 01.01.2025. Dette grunnet generell prisstigning på kjøp av varer og tjenester. Den kollektive TV – og bredbåndavtalen økte til 465,- pr. mnd. Renhold økte til 239,- pr. mnd.

Ingen endring av garasjeleien i 2024.

BRUKSOVERLATING:

Pr. 31.12.24 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 5.49 %. Beregnet nedbetalt i juni 2044.

ØKONOMI:**Årsregnskap 2024**

Regnskapet for deres lag er pr 31. desember 2024 gjort opp med et positivt resultat på kr 2 839 301, mot et budsjettert positivt resultat på kr 2 869 000.

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

- Mer lønnskostnader
- Mer kostnader på drift og vedlikehold i perioden
- Mindre kostnader på forretningsførsel
- Renteinntekter bank er mye høyere enn i budsjett
- Mindre rentekostnader på lån

Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr 327 578.
Laget har pr 31. desember 2024 disponible midler på kr 4 991 445.

Egenkapitalen til laget er negativ med kr 72 160 280. 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.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2024.

FORUTSETNING 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 delvis 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, nytt digitalt parkeringssystem ble innført 1. oktober 2024.

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.

Gjenbruks/byttedager ble arrangert 7-8. mai. Dette var en stor suksess som vil bli videreført i 2025.

DUGNAD:

Ryddeaksjonen ble i 2024 gjennomført 8. mai.

Videre har det blitt arrangert plantedager/fellesdugnad i forkant av 17. mai.

I tillegg har respektive dugnadsledere gjennomført dugnadsarbeid lokalt.

Totalt har 22 personer jobbet til sammen 480,5 dugnadstimer i 2024, mot 30 personer og 499 timer i 2023.

Styret takker for innsatsen i året som har vært. Vel møtt til ny frisk innsats i 2025.

VEDLIKEHOLDSPLAN:

I kommende periode er det planlagt følgende vedlikehold i borettslaget:

- Utskiftning av lysarmaturer i oppgangene
- Fasadevask
- Generelt vedlikehold av uteområdene



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 2024, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 rettviseende 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 avvirket.

© 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	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	



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 rettviseende 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

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."

Erdal, Velaug Annette

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2568420

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-24 13:14:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E0T2B-TKESB-D27DL-K1WK1-5NLJT-UWKYA

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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 2024

Resultatregnskap 2024

Myrdal Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	18 770 890	17 009 719	18 832 000	19 583 000
Andre inntekter	3	48 238	43 468	30 000	30 000
Gevinst avgang driftsmidler		10 000	0	0	0
Sum inntekter		18 829 128	17 053 187	18 862 000	19 613 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 023 096	953 836	935 000	1 081 000
Dugnad		72 075	70 238	0	70 000
Styrehonorar	5	225 500	225 500	255 000	226 000
Andre honorarer	6	4 000	6 000	4 000	6 000
Arbeidsgiveravgift		188 842	179 928	163 000	171 000
Felles strøm og varme		867 239	902 068	900 000	925 000
Festeavgift/tomteleie		239 252	239 252	240 000	240 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 936 961	2 738 456	2 930 000	3 247 000
Andre driftskostnader	7	2 738 808	2 580 324	2 486 500	2 667 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	325 276	355 700	330 000	320 000
Vedlikehold	9	676 630	965 971	390 000	380 000
Forretningsførsel		309 169	348 841	333 000	354 000
Revisjonshonorar		29 180	27 342	29 000	30 000
Andre konsulentonorarer		59 498	10 875	10 000	10 000
Kontingent		63 559	63 192	63 500	63 500
Forsikring		610 711	546 702	630 000	680 000
Sikringsfond		18 778	17 012	16 000	19 000
Sum driftskostnader		10 388 573	10 231 236	9 715 000	10 489 500
Driftsresultat		8 440 555	6 821 951	9 147 000	9 123 500
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		324 544	261 298	15 000	15 000
Andre renteinntekter		118	60	0	0
Andre finansinntekter		57 276	53 221	52 000	52 000
Sum finansinntekter		381 938	314 579	67 000	67 000
Rentekostnader lån		5 983 062	5 169 757	6 345 000	5 835 000
Andre rentekostnader		130	268	0	0
Sum finanskostnader		5 983 192	5 170 025	6 345 000	5 835 000
Resultat av finansposter		-5 601 254	-4 855 447	-6 278 000	-5 768 000
Resultat		2 839 301	1 966 504	2 869 000	3 355 500
Til/fra udekket tap		2 839 301	1 970 840	0	0
Til/fra annen innskutt EK		0	-4 336	0	0
Sum disponeringer		2 839 301	1 966 504	0	0

Resultatrapport 2024 for Myrdal Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Myrdal Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
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		143 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		143 000	0
Sum anleggsmidler		34 995 628	34 852 628
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		712 445	654 746
Andre fordringer		212 179	206 385
Sum fordringer		924 624	861 132
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		4 979 064	5 290 183
Skattetrekk		64 022	58 701
Sum bankinnsk. og kontanter		5 043 086	5 348 884
Sum omløpsmidler		5 967 710	6 210 015
SUM EIENDELER		40 963 338	41 062 643

Balanserapport 2024 for Myrdal Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Myrdal Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		20 000	20 000
Sum innskutt egenkapital		20 000	20 000
Opptjent egenkapital			
Andre fond		0	26 538
Udekket tap	12	-72 180 280	-75 046 119
Sum opptjent egenkapital		-72 180 280	-75 019 581
SUM EGENKAPITAL		-72 160 280	-74 999 581
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	107 067 402	110 097 281
Borettsinnskudd	11	4 980 000	4 980 000
Depositum		99 950	93 950
Sum langsiktig gjeld		112 147 352	115 171 231
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		201 456	193 956
Leverandørgjeld		245 961	87 165
Skyldige off. myndigheter		147 175	138 467
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		337 120	330 380
Påløpne renter		32 120	31 913
Annen kortsiktig gjeld		12 435	109 113
Sum kortsiktig gjeld		976 266	890 993
SUM GJELD		113 123 618	116 062 224
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 963 338	41 062 643

Bergen,
Styret for Myrdal Borettslag

Espen Ringkjøb Stokke
Styrets leder

Trond Helle
Styremedlem

Ara Noshirvani
Nestleder

Eva Iren Øye
Styremedlem

Atle Skar
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Myrdal Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	16 759 800	15 235 800	16 759 000	17 430 000
3804 Utleie garasjeplasser	386 290	384 319	373 000	388 000
3812 Parkeringsleie	0	0	75 000	75 000
3816 TV/Internett	1 072 800	957 600	1 073 000	1 116 000
3848 Gangvask	552 000	432 000	552 000	574 000
Sum felleskostnader	18 770 890	17 009 719	18 832 000	19 583 000

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846 Utleie av felleslokale	29 298	33 830	30 000	30 000
3883 Tilskudd fra BOB	10 000	0	0	0
3885 Andre inntekter	8 940	9 638	0	0
Sum andre inntekter	48 238	43 468	30 000	30 000

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	2
Gjennomsnittlig antall årsverk:	1,51

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	225 500	225 500	255 000	226 000
Sum styrehonorar	225 500	225 500	255 000	226 000

Note 6 - Andre honorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360 Andre honorarer	4 000	6 000	4 000	6 000
Sum andre honorar	4 000	6 000	4 000	6 000

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	62 315	53 245	50 000	50 000
5901 Gaver ansatte	0	1 459	3 000	3 000
5902 Gaver til styremedlemmer	1 114	3 444	3 000	3 000
5915 Overtidsmat	1 651	0	0	0
5920 Yrkesskadeborsikring	2 383	2 269	0	2 500
5945 Pensjonsforsikring for ansatte	17 418	15 784	0	0
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	9 517	11 518	5 000	5 000
5995 Andre sosiale kostnader	0	3 329	0	0
6300 Møtekostnader	2 714	1 368	6 000	6 000
6326 Snømåking og brøyting	77 020	175 361	85 000	85 000
6335 Containerleie/ -tømming	43 853	53 380	0	15 000
6336 HMS	25 500	25 500	25 000	25 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	8 452	7 720	0	0
6360 Renhold og matteleie	605 404	570 667	520 000	569 000
6362 Maskiner og utstyr	13 884	0	0	0
6365 Kostnader parkeringsplasser	24 818	22 886	22 500	22 500
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	4 555	0	0
6370 Garasjer	0	12 975	0	0
6371 Grendahus/miljøkafe	32 879	39 496	0	0
6374 Ventilasjon	358 666	318 228	320 000	320 000
6375 TV/Internett	1 126 287	1 041 347	1 082 000	1 126 000
6377 Vakthold	15 583	12 231	10 000	10 000
6391 Diverse serviceavtaler	21 213	0	0	0
6400 Leie maskiner og utstyr	5 876	3 939	120 000	5 000
6410 Leie av kontormaskiner, inventar	51 331	47 093	45 000	45 000
6440 Leasing biler/traktor	96 337	0	0	210 000
6630 Egenandel ved skade	0	0	30 000	30 000
6800 Kontorkostnader	10 181	9 723	15 000	10 000
6845 Kopiering	0	4 133	0	5 000
6860 Kursutgifter	0	0	20 000	5 000
6900 Telefonutgifter	19 327	15 886	25 000	20 000
6905 Elektronisk kommunikasjon ansatte	0	2 800	0	0
6940 Porto	1 085	1 705	0	0
7000 Drivstoff	29 312	31 250	30 000	30 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	48 685	38 823	20 000	20 000
7120 Utleie bompenger, parkering mm	9 634	10 605	15 000	10 000
7740 Øreavrundning	1	-3	0	0
7770 Bankgebyr	1 044	951	0	0
7779 Andre gebyr	1 938	473	0	0
7782 Kostnader bomiljø	13 387	36 185	35 000	35 000
Sum driftskostnader	2 738 808	2 580 324	2 486 500	2 667 000

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502 Brannvernustyr	313	31 504	0	0
6503 Annet driftsmateriell	1 509	3 003	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	395	19 665	60 000	30 000
6506 Porttelefon	0	6 956	0	0
6510 Verktøy og redskap	22 348	14 757	15 000	15 000
6512 EL Bil ladepunkt m.m	205 598	197 704	200 000	200 000
6540 Inventar	5 359	8 000	0	5 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	36 971	22 833	20 000	20 000
6553 Abonnement og lisenser	52 783	51 279	35 000	50 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	325 276	355 700	330 000	320 000

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	191 407	70 854	75 000	75 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	86 003	34 519	20 000	20 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	87 094	15 308	150 000	150 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	55 515	74 549	75 000	75 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	20 750	0	10 000	10 000
6608 Vedlikehold garasjer	35 279	3 353	10 000	10 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	19 885	28 633	0	0
6614 Vedlikehold maling	1 293	11 872	20 000	10 000
6615 Vedlikehold låssystemer	101 641	33 906	0	0
6616 Vedlikehold tak	30 375	510 698	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	47 387	182 279	30 000	30 000
Sum vedlikehold	676 630	965 971	390 000	380 000

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

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	112 047 402	115 077 281
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	34 852 628	34 852 628

Note 12 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-72 180 280	-75 046 119

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 31.12.24: 5,49%, løpetid 23 år

Opprinnelig 2021	120 000 000	
Nedbetalt tidligere	9 902 719	
Nedbetalt i år	3 029 879	
Lånesaldo 31.12		107 067 402
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2044		

Sum langsiktig gjeld **107 067 402**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt **2024**

Gjeld til kredittinstitusjoner 89 308 590

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217522588	150	538 790	80 818 500
	50	524 978	26 248 900

Note 14 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	5 319 022	6 752 894
Periodens resultat	2 839 301	1 966 504
Avdrag lån	-3 029 879	-3 403 826
Tillegg/fradrag for endring i depositum/innskudd	6 000	3 450
Andre poster som påvirker disp.midler	-143 000	0
Endring i disponible midler	-327 578	-1 433 872
Disponible midler 31.12.	4 991 445	5 319 022

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
	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		

12-0488 Årsregn...

Name
Helle, Trond

Date
2025-02-14

Identification

 Helle, Trond

Name
Noshirvani, Ara

Date
2025-02-21

Identification

 Noshirvani, Ara

Name
Stokke, Espen Ringkjøb

Date
2025-02-24

Identification

 Stokke, Espen Ringkjøb

Name
Skar, Atle

Date
2025-02-15

Identification

 Skar, Atle

Name
Øye, Eva Iren

Date
2025-02-23

Identification

 Øye, Eva Iren



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

SAK NR. 5

FORSLAG:

Forslag 1, fra Aslak Bårdsen M47

Forslag: Stemmerett til beboere med registrert bostedsadresse uten fullmakt

Beboere med registrert bostedsadresse i laget kan delta på generalforsamlingen med stemmerett uten fullmakt. Dette gjelder ikke leietakere.

Styrets vurderinger og innstilling til forslag 1:

Styrets vurderinger

Borettslagslovens kapittel 7 regulerer gjennomføring av generalforsamling i borettslag og gir tydelige føringer for hvem som har rett til å delta og hvem som har stemmerett ved gjennomføring av generalforsamling. Av borettslagsloven § 7-2, første ledd går det fram at alle andelseiere har rett til å være med på generalforsamling med framleggs-, tale- og stemmerett. De som bor i leiligheten, har etter samme paragraf rett til å være til stede og til å uttale seg på generalforsamlingen.

Regelverket legger ikke til rette for at samboere til andelseiere eller andre som bor i husstanden automatisk har stemmerett ved generalforsamlingen. Dette kan, slik loven legger til rette for, kun gjøres ved bruk av fullmakt, jf. § 7-3, første ledd. Dersom andelseier møter ved fullmakt, har denne personen tilsvarende rettigheter som andelseieren ellers ville hatt om vedkommende deltok.

Forslaget er ikke i tråd med borettslagslovens bestemmelser. Borettslagsloven kan som hovedregel ikke fravikes, med mindre dette følger av bestemmelsen vist til over. Borettslaget har ikke anledning til å gjøre vedtak som strider med regler fastsatt i lov, jf. § 8-15.

Styrets innstilling: Forslaget kan ikke stemmes over. Generalforsamlingen avviser forslaget.

Forslag 2, fra Frode Birkeland M5

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.

Styrets innstilling til forslag 2:

Styrets innstilling: Styret forholder seg nøytral til forslaget.

Forslag 3, fra Per Johannesen M11

Forslag: Innkreving av avgift for parkeringstillatelse

Antallet parkeringstillatelser U82 besitter (3 stk.) faktureres med kr. 420 per måned for hver parkeringstillatelse, som er det samme prisnivå som hos Bergen Kommune. Siden laget har løpende kostnader til vedlikehold av parkeringsplassen, er det naturlig at u82 bidrar til å dekke disse utgiftene ved bruk av våre parkeringsplasser.

Styrets vurderinger og innstilling til forslag 3:

Styrets vurderinger:

Styret mener verdien av at U82 brukes aktivt veier langt tyngre enn borettslagets behov for å kreve inn et gebyr på det nivået som blir foreslått. Den økonomiske belastningen for stiftelsen er av vesentlig større karakter enn de økonomiske fordelene som borettslaget oppnår ved innkreving av parkeringsavgift.

Stiftelsen arbeider aktivt for å skape positive aktiviteter i nærområdet og for å bidra til at ungdom ikke faller utenfor samfunnet. Styret opplever det som viktigere å støtte stiftelsens arbeid slik at dens samfunnsnyttige formål kan oppfylles på best mulig måte. Dette er formål som borettslagets beboere drar fordeler av.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer ned forslaget om innkreving av parkeringsgebyr for de tre plassene som stiftelsen disponerer. Dette vil sikre at stiftelsen kan fortsette sitt viktige arbeid uten unødvendige økonomiske belastninger, samtidig som borettslaget opprettholder et positivt og støttende miljø for alle beboere.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen stemmer ned forslaget.

Forslag 4, fra Tor Alf Fauske M9

Forslag: Oppsigelse av avtale med VestPark som gjelder parkeringsplass.

Sak til Generalforsamling.

Foreslår en oppsigelse av avtale med Vestpark AS som gjelder parkeringsplass.

Bakgrunnen for oppsigelsen er følgende :

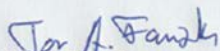
Vår beboergruppe ersammensatt og vi opplever at systemet med app-basert styring av gjesteparkering er utfordrene å bruke, spesielt for eldre beboere.

Borettslaget har per nå tilstrekkelig dekning av parkeringsplasser for beboere og gjester og vi ser ikke behovet for administrasjon for gjeste-parkeringen gjennom app.

Årlige kostnader på kr.24 000 når vi for denne tjenesten vurderes unødvendig ,særlig når sammenlignbare borettslag ikke pålegges slike avgifter.

Beboere opplever at det oppleves vanskelig når styret viser videre til Vestpark når det oppstår vanskelige situasjoner. Vi må ta eierskap til dette og ikke overlate driften av parkeringen til et selskap som kun ser muligheten for økte inntekter på vårt lag.

Styret holder beboere fortløpende orientert.


Tor A Fauske

Myrdalskogen 9

Bergen 20/01-25

Styrets vurderinger og innstilling til forslag 4:

Styrets vurderinger:

Styret mener at overtakelse av kontrollen over parkeringsanlegget på egenhånd ikke er fornuftig eller effektivt. For det første vil det medføre en betydelig administrativ byrde og ansvar for borettslaget å føre kontroll av parkeringsanlegget selv. Styret har for øvrig heller ingen mulighet til å ilegge feilparkerte biler kontrollsanksjoner.

For det andre vil manglende kontroll over parkeringsområdet potensielt føre til en økning av fremmedparkering. Borettslagets beliggenhet i sentrum av Åsane gjør at denne risikoen er betydelig.

For det tredje er det viktig å anerkjenne at eksterne operatører har den nødvendige ekspertisen og ressursene til å håndtere kontroll av parkeringsanlegg effektivt. Ved å la en ekstern aktør håndtere håndhevelse av parkeringsreglement i borettslaget, kan styret med ansatte fokusere på sine kjerneoppgaver og sikre at andre, viktige behov blir ivaretatt.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen stemmer ned forslaget.

Forslag 5, (sak 1-4) fra Thor Knudsen M35

Sak nr. 1

Forslag: Oppsigelse av avtale med Aneo

Styret må gjennomgå eksisterende avtale for å sikre at oppsigelsen skjer i henhold til kontraktsvilkårene.

Det må også avklares og belyses for beboere eventuelle kostnader hva en oppsigelse medfører og prosesser knyttet til en overtakelse.

Ber styret sende en skriftlig oppsigelse med bekreftelse på at borettslaget overtar drift, og eierskapet til infrastrukturen av anlegget.

Alle beboere belastet i dag hver måned med lån til knyttet opp til Aneo-avtalen gjennom felleskostnadene uansett om en har bil eller ikke.

Prinsippet bør være at laget tar eierskap til dette for å kunne ha kontroll med kostnadene for laget nå og i fremtiden.

Hyppig informasjon ut til beboere under prosessen er påkrevd.

Styrets vurderinger og innstilling til forslag 5, sak 1:

Styrets vurderinger

Siden høsten 2024 har Myrdal borettslag vært medlem av Ladegruppen Bergen, en sammenslutning med over 30 borettslag i Bergensområdet som har tegnet tilsvarende avtaler om fastpris for ladeabonnement med Aneo (tidligere Ohmia Charging). Bakgrunnen for opprettelsen av Ladegruppen Bergen er en felles oppfatning av at Aneo har i alt det vesentlige brutt avtalevilkår som ble inngått i 2021 om utbygging og drift av ladeanlegg på parkeringsplasser i laget.

Etter å ha forsøkt å komme til enighet med Aneo, har Ladegruppen Bergen valgt å engasjere advokat for å vurdere de faktiske forhold knyttet til borettslagenes inngåtte kontrakter og kontraktsvilkår for sluttbrukere. Vurderingene tilsier at Aneo har brutt sine forpliktelser til borettslagene ved å endre prismodell for ladeabonnement. Som følge av disse vurderingene, arbeides det nå med felles front for å finne en løsning som er til det beste for alle beboere i borettslagene som er medlem av Ladegruppen Bergen.

En oppsigelse av den avtalen som borettslaget har inngått vil etter styrets vurderinger være dypt uansvarlig og svært kostbart for andelseierne. Infrastrukturen som borettslaget betaler vil ved oppsigelse måtte utbetales kontant, noe som per 2025 tilsvarer en kostnad på om lag 2.300.000 kr. Borettslaget har ikke selv anledning til å drifte anlegget, og en avtale med ny aktør må eventuelt inngås. Det er ingen automatikk i at en ny aktør vil kunne tilby en rimeligere avtale enn den som opprinnelig ble inngått med Aneo og som borettslaget forholder seg til. Ingen andre aktører i markedet tilbyr fastprisavtaler.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen stemmer ned forslaget.

Sak nr. 2

Forslag: Arbeidsforhold for vaktmester

1) Det inngås avtale med vaktmester om bruk av tjenestebilen (vaktbil) i vinterhalvåret for transport til og fra hjemmet uten skatteplikt. Alternativt kan vaktmester gis fritak for arbeid i sommermånedene uten trekk i lønn, som kompensasjon for eventuelle skatteutgifter ved bilbruk.

2) Vakttillegg for vinter-beredskap.

Vaktmester tilkjennes et vakttillegg i vintermånedene for å være tilgjengelig for utrykning til snøbrøyting på kvelds- og nattetid.

3) Kompensasjon for pålagt møtevirksomhet som pågår utover normal arbeidstid.

4) Overtid og vaktordning i forbindelse med snøbrøyting og vaktordninger skal kompenseres i tråd med gjeldene arbeidsmiljølov og tariffavtaler. Dette skal sikre en rettferdig og hederlig ordning for den ansatte.

Styrets vurderinger og innstilling til forslag 5, sak 2

Styrets vurderinger:

Styret ved styrets leder har arbeidsgiveransvar overfor ansatte i borettslaget. Som arbeidsgiver har styreleder taushetsplikt i personalsaker.

Lønnsopplysninger er også regnet for å være personopplysninger og er ifølge Datatilsynets veileder om personvern på arbeidsplassen regulert av artikkel 5 nr. 1 bokstav a og artikkel 6 i personvernforordningen.

Som følge av nevnte hjemler har styret ikke anledning til å opplyse om de forhold som går fram av forslaget. Styret skal etter borettslagsloven § 8-15 heller ikke etterkomme vedtak dersom vedtaket er i strid med lov, herunder for eksempel skatteloven og skatteforvaltningsloven.

For øvrig er arbeidstaker og arbeidsgiver organisert i henholdsvis arbeidsgiverorganisasjon og fagforening som representerer begge parters interesser i lønnsforhandlinger og andre forhandlinger som angår arbeidsforholdet.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen avviser forslaget.

Sak nr. 3

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 5, sak 3:

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.

Sak nr. 4

Forslag: Oppsetting av skilt på interne gangveier for økt sikkerhet

Bakgrunn:

Det har flere ganger blitt observert biler på våre gangveier og kanskje særskilt på gangvei fra nedre parkeringsplass med biler opp til U82 huset, med uvøren og som tenderer til farlig kjøring, til tross for at dette er ment for gående.

I tillegg er det daglig bruk av elektriske sparkesykler og sykler i høy hastighet på gangveiene. Dette skaper potensielt farlige situasjoner for beboere, spesielt barn og eldre. Per i dag finnes det ingen skilt i borettslaget som tydelig markerer gangveier eller informerer om regler for syklist og brukere av elektriske sparkesykler.

Forslag til tiltak:

Det settes opp tydelig gang og sykkelstilt ved inngangene til gangveiene for å informere om at området er forbeholdt gående og syklist.

Begrunnelse:

***Det bidrar til økt sikkerhet for alle beboere, særlig barn og eldre.**

***Forebygging av uønsket bilkjøring på gangveiene.**

***Klarere regler for ferdsel, noe som bidrar til tryggere bruk av fellesområdene.**

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at styret innhenter tilbud og iverksetter oppsetting av nødvendige skilt på gangveiene for å sikre ferdsel for beboere og gjester.

Styrets vurderinger og forslag til vedtak:

Styrets vurderinger:

Styret anser forslaget som unødvendig da kjøring til og fra U82 er tillatt kun ved nødvendige ærend, for eksempel varelevering eller transport til og fra huset for personer med nedsatt funksjonsevne. Sykler og el-sparkesykler har anledning til å benytte gang- og sykkelveier.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen stemmer ned forslaget.

SAK NR. 6
STYREHONORAR/ANDRE HONORAR

a. Valgkomiteens innstilling: Valgkomiteen går inn for at styrehonoraret økes med 6%.
(kr 225.500 i 2024)

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

c. Godtgjørelse mobiltlf./bredband til styremedlemmer og varamedlemmer 2025.
Styrets innstilling: Styreleder kr 4500,-, øvrige styremedlemmer kr 2800,-
varamedlemmer kr 1500,-

d. Arbeidsavtale/timeliste for styremedlemmer, og for borettslagets medlemmer 2025.
Styrets innstilling: kr. 190,- pr. time

e. Kilometergodtgjørelse, bompenger og parkeringsutgifter til styremedlemmer og varamedlemmer for 2025.
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 2025.

SAK NR.7

VALG:

Følgende står på valg i styret:

- **Styreleder (2 år)** (Espen Stokke)
 - **Styremedlem (2 år)** (Eva Øye)
 - **Varamedlem (1 år)** (Christian Haaland)
 - **Varamedlem (1 år)** (Frode Birkeland)
 - **Eksternt styremedlem (2 år)** (Trond Helle)
-
- ***Valg av 2 delegater til BOB BBLs generalforsamling.***
Styreleder og nestleder.
 - ***Valg av valgkomite.***

Valgkomitéens innstilling til styre for perioden 2025/26.

Til styret i Myrdal borettslag.

Forslag til styre i Myrdal borettslag fra valgkomitéen.

Styreleder: Ara Noshirvani, Myrdalskogen 11.

Styremedlemmer: Eva Øye, Myrdalskogen 25.

Trond Helle: eksternt styremedlem.

Bertil Syvertsen, Myrdalskogen 29.

Varamedlemmer: Christian Haaland, Myrdalskogen 31.

Belinda Raa, Myrdalskogen 5.

Styrehonorar: Komiteen foreslår en økning av styrehonoraret med 6%.

Valgkomitéen stiller til gjenvalg for 2025/26.

Berit Grimstad, Alv Ove Merkesdal, Grethe Teigland.

Mvh. for valgkomitéen
Grethe Teigland.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I
MYRDAL BORETTSLAG

Sted: Grendahuset i Prestestien

Dato: 19.03.2025 kl. 19.00

Møtet ble åpnet av: *Espen Stokke*

Til stede fra styret: *Espen Stokke, Ara Noshirvani, Eva Øye, Atle Skar, Trond Helle, Christian Haaland og Frode Birkeland.*

Til stede fra BOB: *Jostein Kvingedal Reigstad*
Brita Klyve

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: *Godkjent m/merknad. Sendes ut på e-post i tillegg.*

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 47

+ Antall fullmakter: 14

= Antall stemmeberettigede: 61

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: *Jostein K. Reigstad*

Vedtak: *Godkjent*

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: *Eva Øye*

Vedtak: *Godkjent*

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: *Svanhild Bekkenes, Ivar Boge Tykhelle*

Vedtak: *Godkjent*

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: *Jan – Kerim Boudali, Trond Helle*

Vedtak: *Godkjent*

g) Godkjenning av dagsorden

Vedtak: *Godkjent*

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: **Godkjent**

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: **Godkjent**

4. Årsregnskap for Grendahuset

Vedtak: **Godkjent**

5. Forslag / Andre saker

FORSLAG

Forslag 1, fra Aslak Bårdsen M47

Forslag: Stemmerett til beboere med registrert bostedsadresse uten fullmakt

Beboere med registrert bostedsadresse i laget kan delta på generalforsamlingen med stemmerett uten fullmakt. Dette gjelder ikke leietakere.

Styrets vurderinger og innstilling til forslag 1:

Styrets vurderinger

Borettslagslovens kapittel 7 regulerer gjennomføring av generalforsamling i borettslag og gir tydelige føringer for hvem som har rett til å delta og hvem som har stemmerett ved gjennomføring av generalforsamling. Av borettslagsloven § 7-2, første ledd går det fram at alle andelseiere har rett til å være med på generalforsamling med framleggs-, tale- og stemmerett. De som bor i leiligheten, har etter samme paragraf rett til å være til stede og til å uttale seg på generalforsamlingen.

Regelverket legger ikke til rette for at samboere til andelseiere eller andre som bor i husstanden automatisk har stemmerett ved generalforsamlingen. Dette kan, slik loven legger til rette for, kun gjøres ved bruk av fullmakt, jf. § 7-3, første ledd. Dersom andelseier møter ved fullmakt, har denne personen tilsvarende rettigheter som andelseieren ellers ville hatt om vedkommende deltok.

Forslaget er ikke i tråd med borettslagslovens bestemmelser. Borettslagsloven kan som hovedregel ikke fravikes, med mindre dette følger av bestemmelsen vist til over. Borettslaget har ikke anledning til å gjøre vedtak som strider med regler fastsatt i lov, jf. § 8-15.

Styrets innstilling: Forslaget kan ikke stemmes over. Generalforsamlingen avviser forslaget.

Vedtak: Forslag nedstemt

Forslag 2, fra Frode Birkeland M5

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.

Styrets innstilling til forslag 2:

Styrets innstilling: Styret forholder seg nøytral til forslaget.

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.*

Forslag 3, fra Per Johannesen M11

Forslag: *Innkrevning av avgift for parkeringstillatelse*

Antallet parkeringstillatelser U82 besitter (3 stk.) faktureres med kr. 420 per måned for hver parkeringstillatelse, som er det samme prisnivå som hos Bergen Kommune. Siden laget har løpende kostnader til vedlikehold av parkeringsplassen, er det naturlig at u82 bidrar til å dekke disse utgiftene ved bruk av våre parkeringsplasser.

Styrets vurderinger og innstilling til forslag 3:

Styrets vurderinger:

Styret mener verdien av at U82 brukes aktivt veier langt tyngre enn borettslagets behov for å kreve inn et gebyr på det nivået som blir foreslått. Den økonomiske belastningen for stiftelsen er av vesentlig større karakter enn de økonomiske fordelene som borettslaget oppnår ved innkreving av parkeringsavgift.

Stiftelsen arbeider aktivt for å skape positive aktiviteter i nærområdet og for å bidra til at ungdom ikke faller utenfor samfunnet. Styret opplever det som viktigere å støtte stiftelsens arbeid slik at dens samfunnsnyttige formål kan oppfylles på best mulig måte. Dette er formål som borettslagets beboere drar fordeler av.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer ned forslaget om innkreving av parkeringsgebyr for de tre plassene som stiftelsen disponerer. Dette vil sikre at stiftelsen kan fortsette sitt viktige arbeid uten unødvendige økonomiske belastninger, samtidig som borettslaget opprettholder et positivt og støttende miljø for alle beboere.

Styrets innstilling: *Generalforsamlingen stemmer ned forslaget.*

Vedtak: **Forslag nedstemt**

Forslag 4, fra Tor Alf Fauske M9

Forslag: Oppsigelse av avtale med VestPark som gjelder parkeringsplass.

Sak til Generalforsamling.

Foreslår en oppsigelse av avtale med Vestpark AS som gjelder parkeringsplass.

Bakgrunnen for oppsigelsen er følgende :

Vår beboergruppe ersammensatt og vi opplever at systemet med app-basert styring av gjesteparkering er utfordrene å bruke, spesielt for eldre beboere.

Borettslaget har per nå tilstrekkelig dekning av parkeringsplasser for beboere og gjester og vi ser ikke behovet for administrasjon for gjeste-parkeringen gjennom app.

Årlige kostnader på kr.24 000 når vi for denne tjenesten vurderes unødvendig ,særlig når sammenlignbare borettslag ikke pålegges slike avgifter.

Beboere opplever at det oppleves vanskelig når styret viser videre til Vestpark når det oppstår vanskelige situasjoner. Vi må ta eierskap til dette og ikke overlate driften av parkeringen til et selskap som kun ser muligheten for økte inntekter på vårt lag.

Styret holder beboere fortløpende orientert.


Tor A Fauske

Myrdalskogen 9

Bergen 20/01-25

Styrets vurderinger og innstilling til forslag 4:

Styrets vurderinger:

Styret mener at overtakelse av kontrollen over parkeringsanlegget på egenhånd ikke er fornuftig eller effektivt. For det første vil det medføre en betydelig administrativ byrde og ansvar for borettslaget å føre kontroll av parkeringsanlegget selv. Styret har for øvrig heller ingen mulighet til å illegge feilparkerte biler kontrollsanksjoner.

For det andre vil manglende kontroll over parkeringsområdet potensielt føre til en økning av fremmedparkering. Borettslagets beliggenhet i sentrum av Åsane gjør at denne risikoen er betydelig.

For det tredje er det viktig å anerkjenne at eksterne operatører har den nødvendige ekspertisen og ressursene til å håndtere kontroll av parkeringsanlegg effektivt. Ved å la en ekstern aktør håndtere håndhevelse av parkeringsreglement i borettslaget, kan styret med ansatte fokusere på sine kjerneoppgaver og sikre at andre, viktige behov blir ivaretatt.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen stemmer ned forslaget.

Vedtak: ***Forslag nedstemt***

Forslag 5, (sak 1-4) fra Thor Knudsen M35

Sak nr. 1

Forslag: Oppsigelse av avtale med Aneo

Styret må gjennomgå eksisterende avtale for å sikre at oppsigelsen skjer i henhold til kontraktsvilkårene.

Det må også avklares og belyses for beboere eventuelle kostnader hva en oppsigelse medfører og prosesser knyttet til en overtakelse.

Ber styret sende en skriftlig oppsigelse med bekreftelse på at borettslaget overtar drift, og eierskapet til infrastrukturen av anlegget.

Alle beboere belastet i dag hver måned med lån til knyttet opp til Aneo-avtalen gjennom felleskostnadene uansett om en har bil eller ikke.

Prinsippet bør være at laget tar eierskap til dette for å kunne ha kontroll med kostnadene for laget nå og i fremtiden.

Hyppig informasjon ut til beboere under prosessen er påkrevd.

Styrets vurderinger og innstilling til forslag 5, sak 1:

Styrets vurderinger

Siden høsten 2024 har Myrdal borettslag vært medlem av Ladegruppen Bergen, en sammenslutning med over 30 borettslag i Bergensområdet som har tegnet tilsvarende avtaler om fastpris for ladeabonnement med Aneo (tidligere Ohmia Charging). Bakgrunnen for opprettelsen av Ladegruppen Bergen er en felles oppfatning av at Aneo har i alt det vesentlige brutt avtalevilkår som ble inngått i 2021 om utbygging og drift av ladeanlegg på parkeringsplasser i laget.

Etter å ha forsøkt å komme til enighet med Aneo, har Ladegruppen Bergen valgt å engasjere advokat for å vurdere de faktiske forhold knyttet til borettslagenes inngåtte kontrakter og kontraktsvilkår for sluttbrukere. Vurderingene tilsier at Aneo har brutt sine forpliktelser til borettslagene ved å endre prismodell for ladeabonnement. Som følge av disse vurderingene, arbeides det nå med felles front for å finne en løsning som er til det beste for alle beboere i borettslagene som er medlem av Ladegruppen Bergen.

En oppsigelse av den avtalen som borettslaget har inngått vil etter styrets vurderinger være dypt uansvarlig og svært kostbart for andelseierne. Infrastrukturen som borettslaget betaler vil ved oppsigelse måtte utbetales kontant, noe som per 2025 tilsvarer en kostnad på om lag 2.300.000 kr. Borettslaget har ikke selv anledning til å drifte anlegget, og en avtale med ny aktør må eventuelt inngås. Det er ingen automatikk i at en ny aktør vil kunne tilby en rimeligere avtale enn den som opprinnelig ble inngått med Aneo og som borettslaget forholder seg til. Ingen andre aktører i markedet tilbyr fastprisavtaler.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen stemmer ned forslaget.

Vedtak: Forslag nedstemt

Sak nr. 2

Forslag: Arbeidsforhold for vaktmester

1) Det inngås avtale med vaktmester om bruk av tjenestebilen (vaktbil) i vinterhalvåret for transport til og fra hjemmet uten skatteplikt. Alternativt kan vaktmester gis fritak for arbeid i sommermånedene uten trekk i lønn, som kompensasjon for eventuelle skatteutgifter ved bilbruk.

2) Vakttillegg for vinter-beredskap.

Vaktmester tilkjennes et vakttillegg i vintermånedene for å være tilgjengelig for utrykning til snøbrøyting på kvelds- og nattetid.

3) Kompensasjon for pålagt møtevirksomhet som pågår utover normal arbeidstid.

4) Overtid og vaktordning i forbindelse med snøbrøyting og vaktordninger skal kompenseres i tråd med gjeldene arbeidsmiljølov og tariffavtaler. Dette skal sikre en rettferdig og hederlig ordning for den ansatte.

Styrets vurderinger og innstilling til forslag 5, sak 2

Styrets vurderinger:

Styret ved styrets leder har arbeidsgiveransvar overfor ansatte i borettslaget. Som arbeidsgiver har styreleder taushetsplikt i personalsaker.

Lønnsopplysninger er også regnet for å være personopplysninger og er ifølge Datatilsynets veileder om personvern på arbeidsplassen regulert av artikkel 5 nr. 1 bokstav a og artikkel 6 i personvernforordningen.

Som følge av nevnte hjemler har styret ikke anledning til å opplyse om de forhold som går fram av forslaget. Styret skal etter borettslagsloven § 8-15 heller ikke etterkomme vedtak dersom vedtaket er i strid med lov, herunder for eksempel skatteloven og skatteforvaltningsloven.

For øvrig er arbeidstaker og arbeidsgiver organisert i henholdsvis arbeidsgiverorganisasjon og fagforening som representerer begge parter interesser i lønnsforhandlinger og andre forhandlinger som angår arbeidsforholdet.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen avviser forslaget.

Vedtak: Forslag nedstemt

Sak nr. 3

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 foreslås 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 utbedringer.

Ber om at styret foretar følgende:

1. Å kartlegge bomberommes 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 5, sak 3:

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

Sak nr. 4

Forslag: Oppsetting av skilt på interne gangveier for økt sikkerhet

Bakgrunn:

Det har flere ganger blitt observert biler på våre gangveier og kanskje særskilt på gangvei fra nedre parkeringsplass med biler opp til U82 huset, med uvøren og som tenderer til farlig kjøring, til tross for at dette er ment for gående.

I tillegg er det daglig bruk av elektriske sparkesykler og sykler i høy hastighet på gangveiene. Dette skaper potensielt farlige situasjoner for beboere, spesielt barn og eldre.

Per i dag finnes det ingen skilt i borettslaget som tydelig markerer gangveier eller informerer om regler for syklist og brukere av elektriske sparkesykler.

Forslag til tiltak:

Det settes opp tydelig gang og sykkelstilt ved inngangene til gangveiene for å informere om at området er forbeholdt gående og syklist.

Begrunnelse:

*Det bidrar til økt sikkerhet for alle beboere, særlig barn og eldre.

*Forebygging av uønsket bilkjøring på gangveiene.

*Klarere regler for ferdsel, noe som bidrar til tryggere bruk av fellesområdene.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at styret innhenter tilbud og iverksetter oppsetting av nødvendige skilt på gangveiene for å sikre ferdsel for beboere og gjester.

Styrets vurderinger og forslag til vedtak:

Styrets vurderinger:

Styret anser forslaget som unødvendig da kjøring til og fra U82 er tillat kun ved nødvendige ærend, for eksempel varelevering eller transport til og fra huset for personer med nedsatt funksjonsevne. Sykler og el-sparkesykler har anledning til å benytte gang- og sykkelveier.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen stemmer ned forslaget.

Vedtak: Forslag nedstemt

6. STYREHONORAR/ANDRE HONORAR

a. Valgkomiteens innstilling:

Valgkomiteen går inn for at styrehonoraret økes med 6%.
(kr 225.500 i 2024)

Vedtak: *Godkjent*

b. Valgkomiteehonorar

Styrets innstilling:

Uendret fra i fjor (kr. 2000,- pr. deltaker).

Vedtak: *Godkjent*

c. Godtgjørelse mobiltlf./bredband til styremedlemmer og varamedlemmer 2025.

Styrets innstilling:

Styreleder kr 4500,-, øvrige styremedlemmer kr 2800,-
varamedlemmer kr 1500,-

Vedtak: *Godkjent*

d. Arbeidsavtale/timeliste for styremedlemmer, og for borettslagets medlemmer 2025.

Styrets innstilling:

kr. 190,- pr. time

Vedtak: *Godkjent*

e. Kilometergodtgjørelse, bompenger og parkeringsutgifter til styremedlemmer og varamedlemmer for 2025.

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 2025.

Vedtak: *Godkjent*

7. Valg

- **Styret**

Følgende står på valg:

Styreleder	2 år	(Espen Stokke)
1 Styremedlem:	2 år	(Eva Øye)
1 Eksternt Styremedlem:	2 år	(Trond Helle)
1 Varamedlem:	1 år	(Christian Haaland)
1 Varamedlem:	1 år	(Frode Birkeland)

Valgkomiteens forslag til kandidater:

Styreleder:	Ara Noshirvani, Myrdalskogen 11.
Styremedlemmer:	Eva Øye, Myrdalskogen 25. Trond Helle: eksternt styremedlem. Bertil Syvertsen, Myrdalskogen 29.
Varamedlemmer:	Christian Haaland, Myrdalskogen 31. Belinda Raa, Myrdalskogen 5.

Meldte kandidater: **Bertil Syversen - styreleder**

Valgt som styreleder:	Ara Noshirvani
Valgt som styremedlem:	Eva Øye
Valgt som styremedlem:	Bertil Syversen
Valgt som eksternt styremedlem:	Trond Helle
Valgt som varamedlem:	Christian Haaland
Valgt som varamedlem:	Belinda Raa

Vedtak: Godkjent

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	<i>Ara Noshirvani</i>	2025 - 2027
Styremedlem	<i>Atle Skar</i>	2024 -2026
Styremedlem	<i>Eva Øye</i>	2025 - 2027
Styremedlem	<i>Bertil Syversen</i>	2025 - 2026
Varamedlem	<i>Christian Haaland</i>	2025 - 2026
Varamedlem	<i>Belinda Raa</i>	2025 - 2026
Eksternt styremedlem	<i>Trond Helle</i>	2025 - 2027

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

Forslag: Styreleder og nestleder.

Vedtak: *Godkjent*

- *Valg av valgkomite. (ett år)*

Forslag:

Valgkomitéen stiller til gjenvalg for 2025/26.

Berit Grimstad, Alv Ove Merkesdal, Grethe Teigland.

Vedtak: *Godkjent*

Underskrifter:

Møteleder:

Referent:

Jostein K. Regstad

Lia Øye

Protokollunderskriver:

Protokollunderskriver:

Ivar Borge Tybthelle

Soanild Bekkenes

HUSORDENSREGLEMENT 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» bosshus. 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. *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.***
6. *Alle henvendelser i forbindelse med skader og lignende i leilighet og fellesrom skal skje skriftlig til kontoret v/styret.
post@myrdalborettslag.no*
7. ***Parkering på borettslagets veier er ikke tillatt.** Vi har inngått avtale med et parkeringsselskap for regulering og kontroll av parkeringen i borettslaget. Ved parkering utenfor anviste plasser vil det primært bli benyttet kontrollavgift, som for tiden er kr. 600,- I tilfeller av parkering til særskilt hinder og/eller skade, vil kjøretøy kunne fjernes for eiers regning og risiko. Beboere kan hente parkeringskort i kontorets åpningstid for en kortere periode ved spesielle behov, for eksempel flytting, håndverkere osv. Kjennemerket på bilen må da oppgis.*

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.

8. **Regler for hunde- og kattehold**

Det må søkes om tillatelse til å holde hund eller katt i borettslaget, og det henvises til regler og søknadskjema som kan hentes på kontoret.

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

Ulset, juni 2020

MYRDAL BORETTSLAG

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 (boret) 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 vedtektenes.

Vedtekter for Myrdal borettslag

(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. Boret 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 karmen. 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 borettslagets felles-/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 insekter 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 insekter 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 også 2-4.

(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.

Vedtekter for Myrdal borettslag

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 unødige ulemper 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 instruksjoner 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 besluttet 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 forretningsfører 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 § 3-2 andre 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.

Vedtekter for Myrdal borettslag

(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 framtreddende 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

Vedtekter for Myrdal borettslag

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 besluttet 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 forstås 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 tilsvares verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvares verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlattelse 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.

Vedtekter for Myrdal borettslag

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.

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 188/99/0/0
Utlistet 28. januar 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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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	Arealmerkna	Inngår i rapporten
261648402	Grunneiendom	0	Ja	61 196,0 m ²	Sikker	-	Ja

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

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, TERTNESKRYSET-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-/omsorgsinstitusjon	0,1 %
65480000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	< 0,1 % (0,6 m²)

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	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	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	43,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
188/100	300820616	-	Annen lagerbygning	Rammetillatelse	19.08.2020	202011459
188/100	301253267	-	Sykehjem	Igangsettingsstillatelse	01.03.2024	202314508
188/219	300820994-1	Tilbygg	Sykehjem	Igangsettingsstillatelse	11.11.2022	202216977
188/219	300820994-1	Tilbygg	Sykehjem	Igangsettingsstillatelse	11.11.2022	202011617

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 28. januar 2026



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 begrensingslinje 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.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 28.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 188/99/0/0

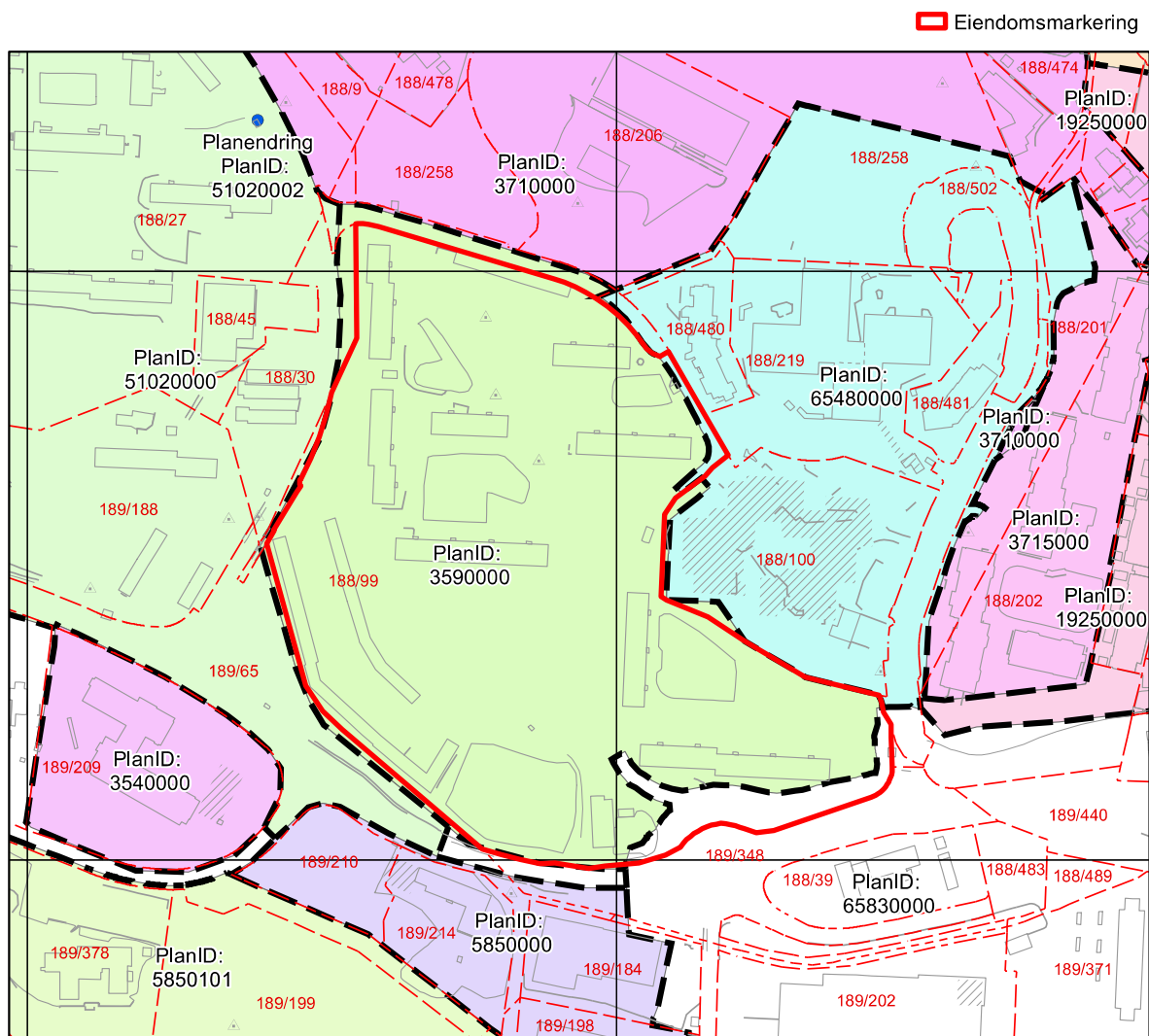
Adresse: Myrdalskogen 49 m.fl.



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:

3590000, 51020000, 65480000, 65830000





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3590000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 28.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 188/99/0/0

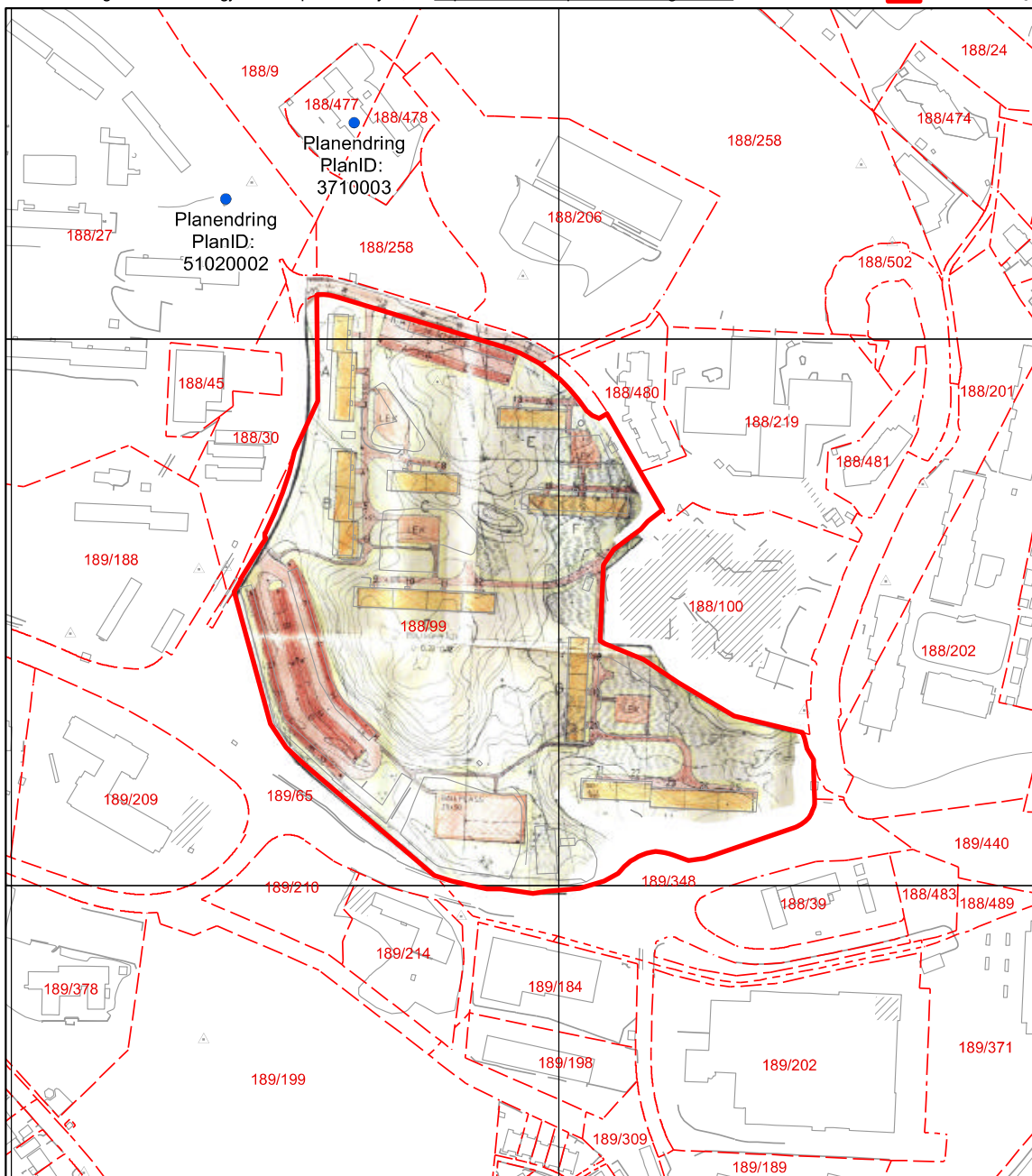
Adresse: Myrdalskogen 49 m.fl.

N



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

 Eiendomsmarkering



R 5.359

TEGNFORKLARING	
REGULERINGS PLANENS AVGRENSING	REG. PLANENS GRENSE ELDRE PLANERS GRENSE
TRAFIKK	+ + + BYGGE GRENSE + + + OFF. KJØREVEGER
OMRÅDE	+ + + SKULDER + + + " GANGVEG OG STI + + + " PARKERINGS ANL. + + + FELLESADKOMST - KJØREVEG + + + " GANGVEG OG STI + + + " PARKERINGS ANL.
BYGGE - OMRÅDER	FKsIST. BOLIGHUS PROSJ. FRITTL. ENEBOLIGER " VERTIK. 2 MANNSBOLIGER " REKKEHUS " VINKEV-ATRIUMHUS - TREKKE O.L. " KJEDEHUS " TERRASSEHUS " BLOKKER " GARASJER " FELLESAREAL GRØNTANL. O. LEKEPlasser
	MILJØVERNANDELER 1505 23.8.72 PL.
INSTITUSJONER OG OFF. FORMÅL	
FORRETN. OG SERVICE FORMÅL	
INDUSTRIT FORMÅL	
FRIDOMKÅDER	
SPECIAL OMRÅDER	

Fylkesmet. and

11 JUL 1972

Utbyggingskomiteen

VEGUTVALDET

22 JUN 1973

2547

ALLPLAN A/S		Øvre: 25 - Telefon 14 960	
MYRDAL	HUS	MÅL	10/8-71 <i>PT.</i>
		1:1000	K A 04
REGULERINGSPLAN FOR DEL AV MYRDAL GR. NR. 88 BR. NR. 26 OMRÅDET SØRE BLOKKEBERHAUGANE		18-00	



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

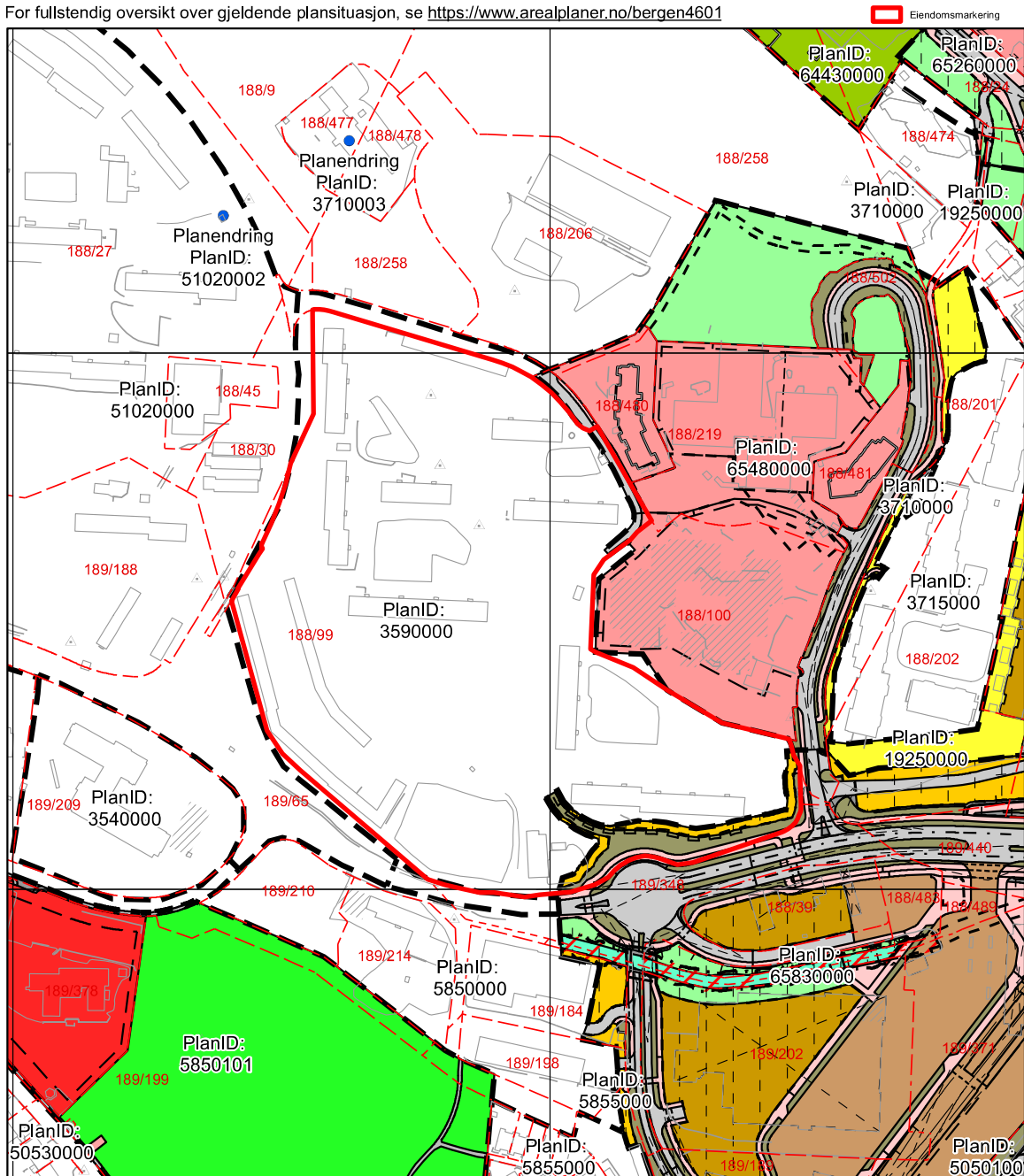
Dato: 28.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 188/99/0/0

Adresse: Myrdalskogen 49 m.fl.



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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1224 - Regulert kjørebane

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1227 - Regulert støyskjerm

1228 - Regulert støttemur

1252 - Bru

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Offentlig barnehage

Kjørveei

Gang- / sykkelveg

FRIOMRÅDER

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Areallformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1110 - Boligbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1161 - Barnehage

1162 - Undervisning

1164 - Kirke, religionsutøvelse

1168 - Helse-/omsorgsinstitusjon

1400 - Idrettsanlegg

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

2010 - Veg

2011 - Kjørveveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2025 - Holdeplass/-plattform

2027 - Tekniske bygg, konstr

2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

2070 - Kollektivknutepunkt

2072 - Kollektivterminal



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 28.01.2026

Arealplan-ID: 65270000

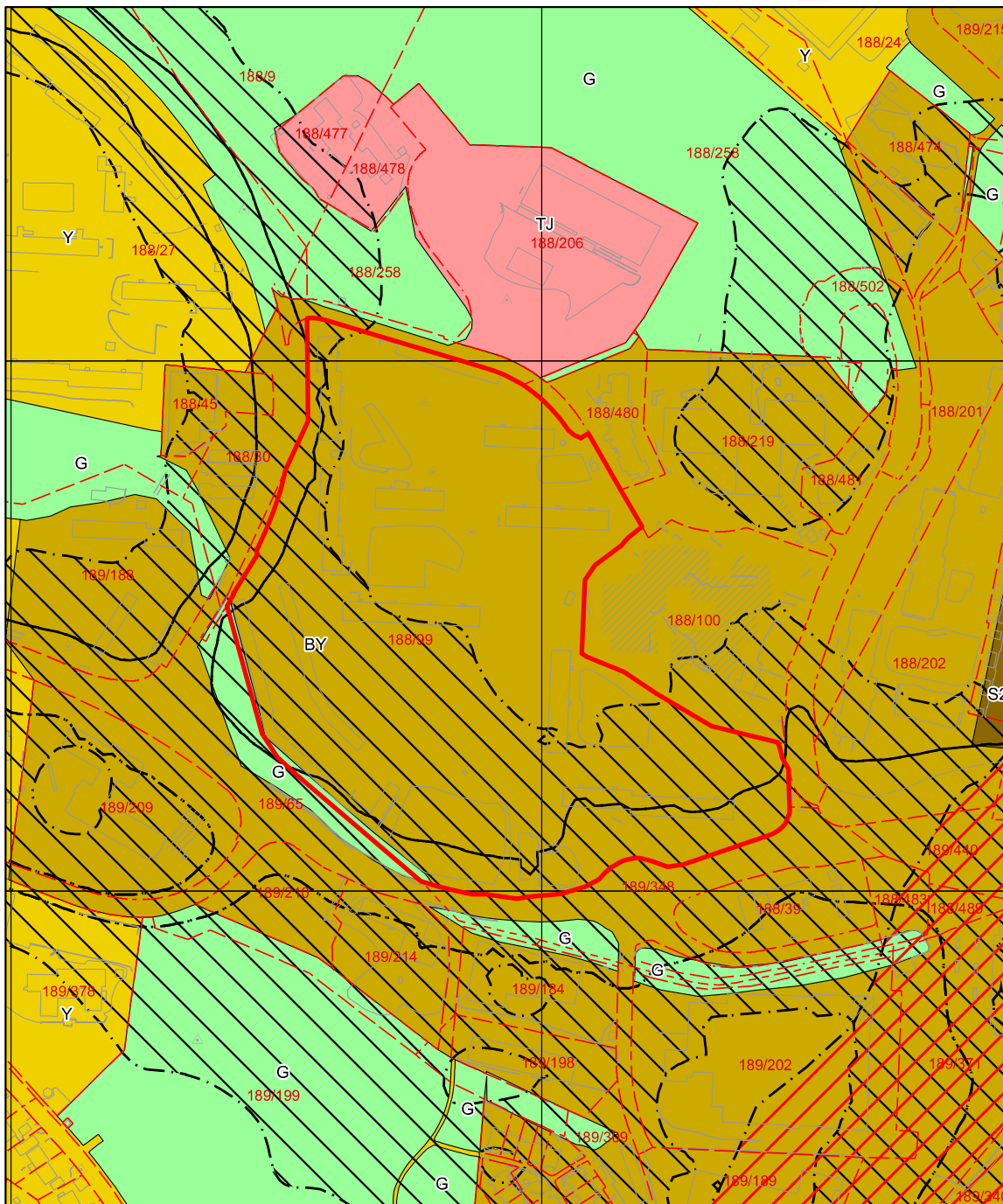
Gnr/Bnr/Fnr: 188/99/0/0

Adresse: Myrdalskogen 49 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Arealformålsgrense

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Tjenesteyting

Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 28.01.2026

Arealplan-ID: 9930000

Gnr/Bnr/Fnr: 188/99/0/0

Adresse: Myrdalskogen 49 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense

 Turveg

 G/S-veg

 Samleveg, fremtidig

 Samleveg

 Hovedveg, fremtidig

 Hovedveg

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Senterområde (N)

 Erverv (N)

 Offentlig bebyggelse (N)

 Bygninger, allmenntilbygg (N)

 Friområde (N)

 Idrettsanlegg (N)

 Båndlegging etter annet lovverk (N)

 Vannareal for alment friluftsliv (N)

 Vegareal (N)

 Vegareal (F)

 Terminal (N)

Nabolagsprofil

Myrdalskogen 49 - Nabolaget Blokkhaugen - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Åsane terminal	4 min	0.3 km
Totalt 31 ulike linjer		
Jernbanestasjonen i Bergen	17 min	12.8 km
Linje F4, L4, R40		
Bergen Flesland	31 min	

Skoler

Ulsetskogen skole (1-7 kl.)	7 min	0.6 km
273 elever, 21 klasser		
Rolland skole (1-7 kl.)	12 min	1.1 km
323 elever, 25 klasser		
Storåsen skole (1-3 kl.)	16 min	1.1 km
77 elever		
Blokkhaugen skole (8-10 kl.)	6 min	0.5 km
287 elever, 20 klasser		
Åstveit skole (8-10 kl.)	21 min	1.7 km
462 elever, 38 klasser		
Åsane videregående skole	7 min	0.6 km
1100 elever		
Tertnes videregående skole	21 min	1.7 km
370 elever		

Ladepunkt for el-bil

Extra Ulset	6 min
Åsane Storsenter	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

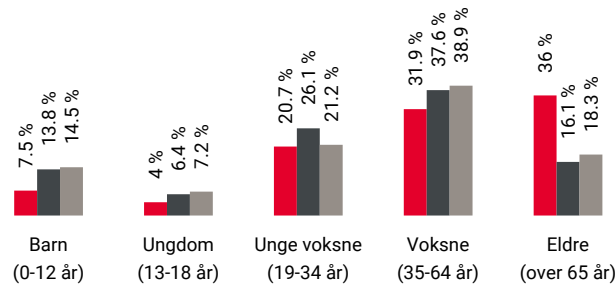
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ulset barnehage (1-5 år)	4 min	0.3 km
52 barn		
Kidsa Midtbygda (1-5 år)	5 min	0.4 km
68 barn		
Blokkhaugen barnehage (1-5 år)	8 min	0.5 km
61 barn		

Dagligvare

Meny Åsane Storsenter	4 min
Coop Extra Ulset	5 min
Post i butikk	0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



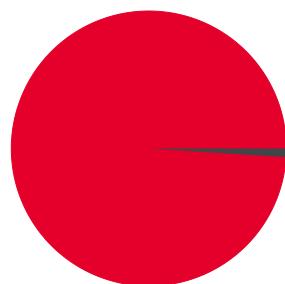
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

⚽	Blokkhaugen skole Aktivitetshall	6 min 🚶 0.5 km
⚽	Åsane idrettspark Fotball, friidrett	7 min 🚶 0.6 km
🚴	MOVA Åsane	5 min 🚶
🚴	SATS Horisont	11 min 🚶

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Åsane Storsenter

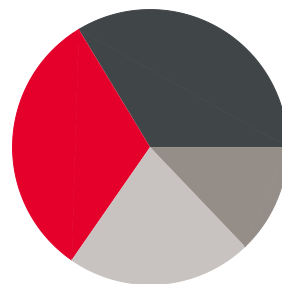
5 min 🚶



Apotek 1 Arken

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 32% i barnehagealder
■ 34% 6-12 år
■ 13% 13-15 år
■ 22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



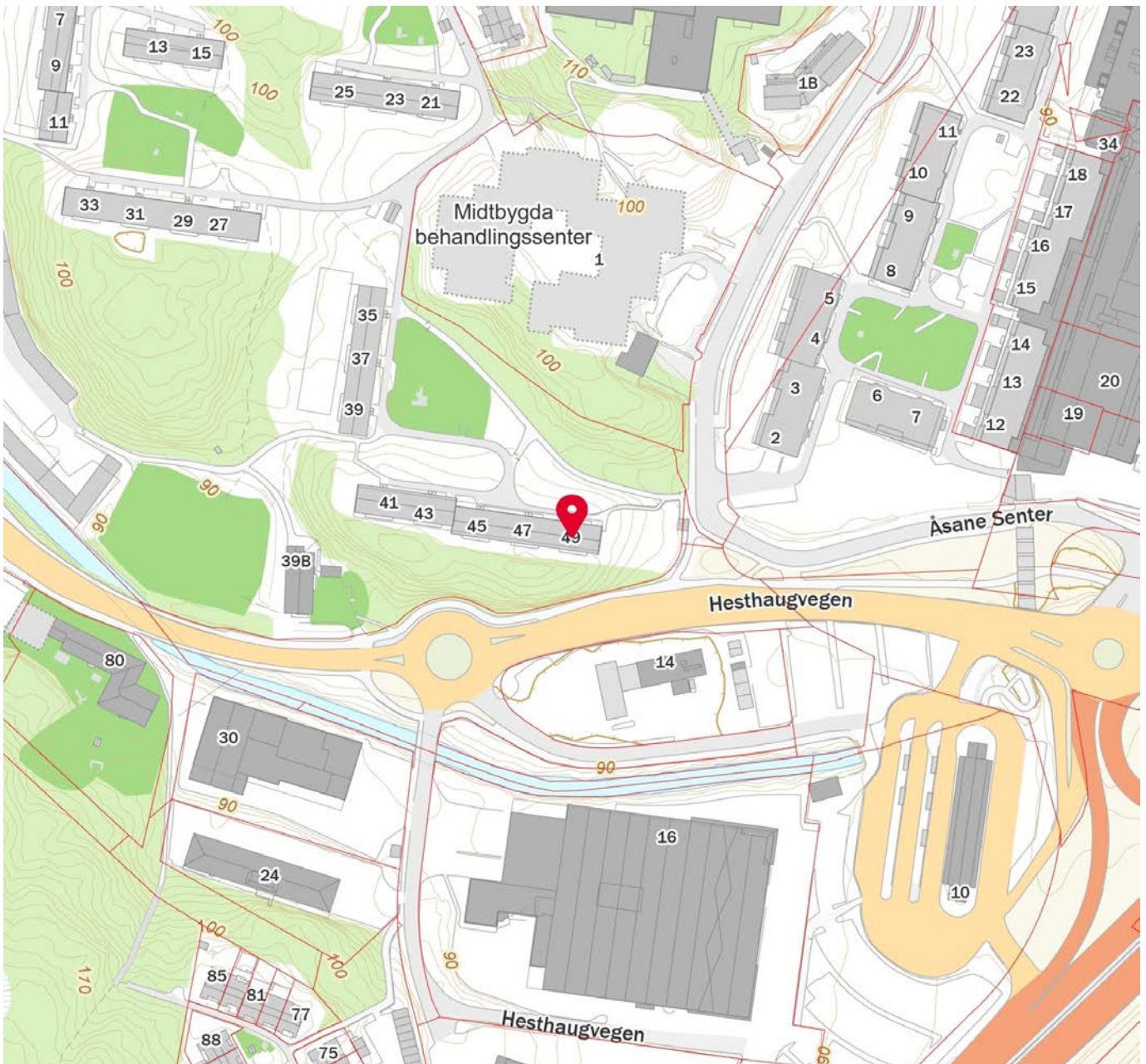
0%

62%

■ Blokkhaugen
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	14%	4%





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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Myrdalskogen 49
5118 ULSET**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Emil Vetter**Telefon:** 979 78 087
E-post: emil.vetter@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre