Skriv ut



MYRDALSKOGEN 19

Attraktivt beliggende endeleilighet i 1.etasje i Myrdal borettslag|Solrik balkong| Moderne kjøkken| Bad og rør fra 2020

Eiendomsmegler Norge



Eiendomsmegler Norge presenterer Myrdalskogen 19! En sjarrmerende endeleilighet i veldrevet borettslag sentralt i Åsane



Leiligheten har meget praktisk planløsning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDISK MEDIA

Plantegning 1.etasje









Entrè, velkommen inn!





Stuen er meget romslig og har rikelig med lysinnslipp









Moderne og stilrent kjøkken

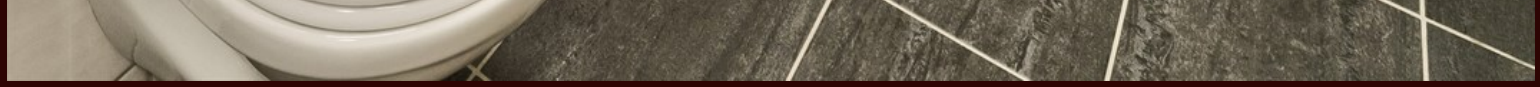

SAMSUNG





Baderommet ble renovert i 2019-2020 og holder god standard









Vaskerommet ble oppgradert samtidig



Boligen har tre soverom på henholdsvis 13m², 6,6m² og 6,4m²



Hovedsoverommet er meget romslig





Soverom 2 og tre er omtrent identiske











Sentral beliggenhet i Myrdalskogen, med cafè i bygget



Go`fiket er blitt en svært populær cafè både for beboere og tilreisende




KAFFEMENY
fika


19











Det er mulig å leie garasjeplass i borettslaget. Tildeling etter venteliste


EXTRA
EXTRA
EXTRA


Prestestien Tannlegepraksis
coop prix
Spill her!
NORSK TIPPING


CIRCLE K
SKODA
BUSS
TAXI


ÅSANE STORSENTER

Prisantydning

Kr. 3 350 000,-

Fellesgjeld: Kr. 500 441,-

Omkostninger: Kr. 9 496,-

Totalpris: Kr. 3 859 937,-

Felleskost. pr. mnd: Kr. 7 827,-

Areal (BRA-I): 84m²

Soverom: 3

Meld på visning

Gi bud

Eiendomsmegler Vest og Sørmegleren har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Gå til vedlegg

Trenger du finansiering?

Nøkkelinformasjon

Prisantydning
Kr. 3 350 000,-

Fellesgjeld
Kr. 500 441,-

Omkostninger
Kr. 9 496,-

Felleskost. pr. mnd
Kr. 7 827,-

Totalt
Kr. 3 859 937,-

Andel fellesgjeld pr. dato
20.08.2026

Felleskost. inkluderer
Renter og avdrag på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, festeavgift, utvendig forsikring og vedlikehold, strøm til fellesområder og drift av borettslaget. Varmtvann, kabel-tv, bredbånd og renhold av fellesarealer er også inkl. i fellesutgiftene.

Andel felles formue
Kr. 22 704,-

Formuesverdi primærbolig
Kr. 957 771,- pr. år 2026

Formuesverdi sekundærbolig
Kr. 3 831 082,- pr. år 2026

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både

selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi. Megler klarte dessverre ikke innhente formuesverdi på denne boligen, og estimat fra skatteetaten er lagt til grunn. Avvik vil forekomme.

BRA
93m²

BRA-I

84m²

BRA-E
9m²

TBA
12m²

Rom (Soverom)
4 (3)

Eierform
Andel

Eiendomstype
Andelsleilighet

Byggeår
1972

Etasje
1

Tomt
61196.6m² festet

Gebyr forkjøpsrett
Kr. 8 406,-

Matrikkel
Gnr: 188 , Bnr: 99 , Knr: 4601

Beskrivelse av tomt
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med murer/bed, grøntarealer, div. prydbusker/beplantning og terrassedekke.

Borettslaget org.nr.
950608331

Andelsnummer
65

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Felles varmtvann.

Det er opplyst at leiligheten disponerer bod i garasjeanlegg (merket: 202/H0102).

Arealet er medregnet, uavhengig av hva som er seksjonert som "fellesareal".

Adkomst borettslag direkte fra kommunal vei.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA er oppmålt på stedet med laser.
Arealer 1.etg:
- Entre/gang: 9,3 m².
- Sov 1: 13,0 m².

- Sov 2: 6,6 m².
Sov 3: 6,4 m².
- Stue: 28,0 m².
Kjøkken: 9,7 m².
Bad: 4,2 m².
- Vaskerom: 4,0 m².
Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.
Tilhørende boder:
Bod 1: 3,0 m².
Bod 2: 4,4 m².
- Bod 3: 1,9 m².
Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Det er opplyst at leiligheten disponerer bod i garasjeanlegg (merket: 202/H0102).
Arealet er medregnet, uavhengig av hva som er seksjonert som "fellesareal".

Boligbygg med flere boenheter

BRA-I 1 etasje	Entré/gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom. og 3 soverom	84 m²
BRA-E -1 etasje	Tre boder	9 m²
TBA 1 etasje	Terrasse- og balkongareal	12 m²

Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning. Hvis salg til prisantydning. Inkluderer prisantydning, fellesgjeld og omkostninger. Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

Plantegning



Dette må du vite

Eiendommen

OPPDRAGSNUMMER
2260156

KORT OM EIENDOMMEN
Eiendomsmegler Norge ved Håvard Lundgren presenterer Myrdalskogen 19! En stor og flott 4-romsleilighet i veldrevet borettslag! Her bor man tett på sentrum av Åsane, men likevel tilbaketrukket fra støy og mas. Leiligheten holder gjennomgående god teknisk standard, men med noe moderniseringsbehov på enkelte gulv og vegger.

Kort om boligen:
-1.etasje: Entrè, tre soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken
-Tre tilhørende boder
-Sørvendt balkong på 11,6 m2
-Bad og vaskerom fra 2020
-Moderne og stilrent kjøkken
-Varmtvann inkludert i felleskostnadene

Kort om beliggenheten:
-Mindre enn 5 minutters gange til Åsane Senter, dagligvarebutikker, m.m.
-Herlig nabolagscafè i samme bygg(Go `fiket)
-Svært gode bussforbindelser
-Fine turområder i nærheten

Velkommen til visning, husk påmelding!

BELIGGENHET
Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Åsane.

Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse.

Kort vei til Thon Senter Åsane med de fleste fasiliteter og servicetilbud. Det er også flere dagligvarebutikker i gangavstand.

Fine turmuligheter med blant annet Geitanuken, Veten, Hjortland og Høgstefjellet i nærområdet.

Det er flere idrettsanlegg og fritidstilbud i Åsane. Blant annet Vestlandshallen, Myrdalsanlegget, Åsanehallen og Åstveit idrettspark.

Gode bussforbindelser med kort reisetid til Bergen sentrum. Åsane har et bredt tilbud av butikker, servicetilbud, skoler og offentlige tjenester.

INNHOLD
U.etg:
BRA-e 9 kvm: Tre boder

Høy 1.etg:
BRA-i 84 kvm: Entré/gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom. og 3 soverom
TBA 12 kvm: Terrasse og balkongareal

STANDARD
Kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og et overskap med glassfronter. Innredningen har laminert benkeplate med stål vaskekum og kjøkkenventilator. Hvitevarer som stekeovn og mikrobølgeovn er integrert. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har keramiske fliser og det er malt platekledning i himling. Badet er utstyrt med servant med møblement, speil og belysning, vegghengt toalett og et innfellbart dusjhjørne med dusjgarnityr. Rommet har balansert ventilasjon med ventil i himling.

Vaskerom
Vaskerommet har våtromsbelegg på gulv, malte vegger av platekledning/betong og takplater med innfelte spotlights i himling. Rommet er utstyrt med utslagsvask, innredning/skap og har opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon med ventil i himling.

Innvendige overflater
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning, betong og malt strie.
Himling: Malt platekledning og malt betong.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør). Stoppekran er plassert i fordelerskap på bad.
- Ventilasjon: Det er balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Felles varmtvann.
- Branntekniske forhold: Det er røykvarsler i leiligheten.

ADKOMST
Adkomst borettslag direkte fra kommunal vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
Opplyst gulvvarme på bad og vegghengte panelovner i entré/gang.
Opplyst underliggende elektriske varmekabler på bad.

HVITEVARER
Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøle/fryseskap, stekeovn, platetopp, ventilator og oppvaskmaskin medfølger handelen.

PARKERING
Borettslaget har to store parkeringsplasser, hvor alle har opplegg for el-billading. Borettslaget har også 110 garasjeplasser som kan leies mot avgift. Disse tildeles etter venteliste. Felles gjesteparkering rett nedenfor blokken.

Borettslaget har inngått avtale med Vest Park AS. I den forbindelse er det mulig å benytte seg av en app UNUM for å registrere dine gjester som da kan benytte parkering merket gjester.
Alle beboere har mulighet for å parkere på ledige plasser med unntak av:
- gjesteparkeringsplassene
- markerte reserverte el-bilplasser

For mer informasjon kontakt megler.

TV/INTERNETT/BREDBÅND
TV/Internett inkludert i felleskostnadene

BYGGEMÅTE
Bygningen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1972.

Grunnmur, såle og fundamenter er utført i betong. Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Ytterveggene består av trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater.

Bygget har en flat takkonstruksjon som er tekket med takbelegg.

Boligen har vinduer med isolerglass i karmer av PVC og tre. Ytterdøren er et finert dørblad med kikkehull, i tillegg til en annen hvit ytterdør. Balkongdøren er en hvit PVC-dør med et felt av isolerglass.

Eiendommen har en sørvendt balkong med dekke av terrassebord. Rekkverket er konstruert med aluminiumsprofiler og glassfelt.

Etasjeskillerne i bygget er av betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: PVC vinduer har en forventet brukstid på 40-60 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pvc vinduene. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer. Om avvik skal lukkes må vinduene byttes.

- Utvendig - Ytterdører
Avvik: PVC dører har en forventet brukstid på 40-60 år.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på balkongdøren. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer. Om avvik skal lukkes må vinduene byttes.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Fare for utvikling av fukt/råte-skader. Det må påregnes vedlikehold. Opplyst at terrassebord skulle behandles etter befaring.

Sluk er ikke tilgjengelig for vedlikehold og kontroll. Manglende tilkomst gjør at sluk ikke kan renses og kontrolleres, med risiko for tilstopping og oppdemming av vann. Det bør tilrettelegges for tilkomst slik at sluk kan renses og kontrolleres jevnlig.

HMS:
Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell større enn 15 mm (25 mm). Avviket overstiger det som normalt aksepteres og kan påvirke bruk og indikere bevegelse i konstruksjonen. Det anbefales at forholdet følges opp.

- Våtrom - Høy 1.etg. > Bad - Overflater, vegger og himling
Avvik: Det er vannfordelerskap plassert i våtsone. Overgangen mellom vegg og vannfordelerskap er ikke tett. Dersom det ikke utføres tiltak, kan dette føre til fuktpåvirkning av materialer som ikke er fuktbestandige, med påfølgende risiko for skader. Uegnede materialer og overganger bør fuktbeskyttes.

- Våtrom - Høy 1.etg. > Vaskerom. - Overflater gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet framstår flatt, med et søkk ved siden av sluket. Her må damdannelse påregnes. Avviket medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet og bli stående, men gulvet leder normalt fortsatt noe vann mot sluk med redusert effektivitet. Det anbefales utbedring av fallforholdene; ved renovering bygges riktig fall til sluk.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Høy 1.etg. > Vaskerom. - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank

FORSIKRINGSSELSKAP
Gjensidige Forsikring ASA

POLISENUMMER
87958824

FERDIGATTEST
Det foreligger innflyttingsløyve, datert 18.09.1973.
Det foreligger også ferdigattest, datert 01.04.1998, som gjelder fasadeendring.
Dokumentet kan fås tilsendt ved henvendelse til megler.

VEI, VANN OG AVLØP
Offentlig vei, via privat stikkvei.
Private stikkledninger for vann og avløp frem til offentlig nett.

ADGANG FOR UTLEIE
Det vises til borettslagsloven § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget/aksjelaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven §§ 5-4, 5-5 og 5-6.

En andelseier som selv bor i boligen, kan leie ut deler av boligen. Eieren kan også leie ut hele boligen i opptil 30 døgn i året.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren leie ut for opptil 3 år dersom andelseieren selv eller nærstående har bodd i boligen minst ett av de to siste år.

REGULERINGSFORHOLD
Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 3590000. ÅSANE. MYRDAL (MYRDALSKOGEN BOB). Ikrafttrådt: 26.04.1973.
Dekningsgrad: 94,4 %.
PlanID: 65830000. ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 4, TERTNESKRYSSET-VÅGSBOTN. Formål: Annen veggrunn, grøntareal og Bebyggelse og anlegg. Ikrafttrådt: 31.05.2023. Saksnr.: 202220564. Dekningsgrad: 4,6 %.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:
PlanID: 51020002. ÅSANE. GNR 188 BNR 27, MYRDALSKOGEN, BUSSLOMME. Ikrafttrådt: 23.04.1979
PlanID: 3710003. ÅSANE. GNR 188 BNR 258, BLOKKHAUGEN BARNEHAGE. Saksnr.: 190330279 Ikrafttrådt: 01.06.1993.

Reguleringsplaner under arbeid:
PlanID: 65920000. ÅSANE. GNR 188 BNR 197 MFL., ÅSANE SENTRALE DELER. Saksnr.: 202220553. Dekningsgrad: 1,0 %.

202220553. Dekningsgrad: 1,0 %.
PlanID: 71380000. ÅSANE. GNR 189 BNR 65 MFL., FV5306 HESTHAUGVEIEN, ÅSANE TERMINAL - HAUKEDALEN SKOLE. Saksnr.: 202228976. Dekningsgrad: 20,9 %.

Kommuneplan:
65270000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018. Formål: Byfortettingssone og grønnstruktur. Ikrafttrådt: 19.06.2019. Dekningsgrad: 100 %.

Hensynssoner støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000. Vei støy - gul sone. Dekningsgrad: 43,5 %.
PlanID: 65270000. Vei støy - Rød sone. Dekningsgrad: 14,0 %.

Kommunedelplan(er):
PlanID: 9930000. ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER. Formål: Boligområder. Ikrafttrådt: 18.09.2006. Dekningsgrad: 100 %.

Kommunedelplaner under arbeid:
PlanID: 66290000. ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER. Saksnr: 202220546. Dekningsgrad: 100 %.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 189/214.Tilbygg Barnehage. Igangsettingstillatelse. Dato: 22.08.2024. Saksnr.: 202410374
Eiendom: 188/100. Annen lagerbygning. Rammetillatelse. Dato: 19.08.2020. Saksnr.: 202011459
Eiendom: 188/100. Sykehjem. Igangsettingstillatelse. Dato: 01.03.2024. Saksnr.:202314508
Eiendom: 188/219. Tilbygg Sykehjem. Igangsettingstillatelse. Dato: 11.11.2022. Saksnr.: 202216977
Eiendom: 188/219. Tilbygg Sykehjem. Igangsettingstillatelse. Dato: 11.11.2022. Saksnr.:202011617

Alle planer kan i sin helhet lastes ned (søk med PlanID) fra:
arealplaner.no/bergen4601
Fullstendig mottatt planinformasjon med bl.a. planer i nærheten m.m., kan fås tilsendt ved henvendelse til megler.

PANT
Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader for inntil 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og borett knyttet til denne.

INNBO OG LØSØRE
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave.

MEGLERS VEDERLAG
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 1,60 % av salgssum
Tilretteleggingsgebyr: kr. 14 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-
Visningshjelp/overtakelse: kr. 2 400,- pr. stk.
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-
Saldoforespørsel: kr. 1 000,- pr. tinglyst heftelse.
Betalingsutsettelse kr. 3 500,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 300,- pr. dokument.

Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
innhenting av opplysninger fra forretningsfører: kr. 3200,-
Eierskiftegebyr: kr.6925,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 20 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

TILBUD PÅ LÅNEFINANSIERING

Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.
Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

BORETTSLAGET

Myrdal Borettslag

OM BORETTSLAGET

Myrdal Borettslag består av andeler. Selskapet har organisasjonsnummer 950 608 331 og forretningsfører er BOB BBL.

Vedtatte saker:
- Det ble i mars 2019 vedtatt rehabilitering og arbeidet startet i april 2019. Dette er rehabilitering av rør og ventilasjon, som var ferdig i 2021.

GODKJENNING

Kjøper skal godkjennes som ny andelshaver i borettslaget. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny andelseier blir andelen solgt videre for kjøpers regning og risiko.

Kontortelefon: 55 19 37 17 - post@myrdalborettslag.no

FORKJØPSRETT

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

REGNSKAP / BUDSJETT / KOSTNADSØKNINGER

Vedtatte kostnadsøkninger:
Det ble i mars 2019 vedtatt rehabilitering av rør og ventilasjon, som var ferdig i 2021. Prognoser for prosjektet viser antatt årlig økning i felleskostnadene på mellom 2,5 - 5 %.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 95217522588, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 20-08-2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 210
Saldo per 20-08-2026: kr 102063206.00
Andel av saldo: kr 500441.62
(siste termin 30-06-2044)
Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD
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.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Kan fås tilsendt ved henvendelse til megler.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER
Andelseier og evt. leietaker forplikter seg til enhver tid å følge de gjeldende vedtekter og eventuelle husordensreglene.

DYREHOLD
Det må søkes styret om husdyrhold.

Ansvarlig megler
Håvard Lundgren
Eiendomsmegler

93 85 27 32
havard.lundgren@emnorge.no

Skal du selge bolig?

Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Familier med barn
Etablerere
Godt voksne
Enslige

LADEPUNKTER FOR EL-BIL

Circle K Ulset	7 min 0.6 km
Extra Ulset	8 min 0.6 km
Åsane Storsenter	9 min 0.7 km

SPORT

Blokkhaugen skole	3 min 0.2 km
Åsane idrettspark	8 min 0.5 km

VARER / TJENESTER

Åsane Storsenter	8 min 0.7 km
Horisont	14 min 0.9 km
Apotek 1 Arken	8 min 0.7 km
Apotek 1 Åsane	8 min 0.7 km

DAGLIGVARER

Coop Prix Prestestien	3 min 0.2 km
Coop Extra Ulset	7 min 0.6 km

SITAT FRA LOKALKJENTE

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergen Flesland	29 min	27 km
Jernbanestasjonen i Bergen	15 min	12.6 km
Åsane terminal	7 min	0.6 km
Blokkhaugen	2 min	0.2 km
Gamle Bergen Museum	8 min	7 km
Norges Fiskerimuseum	10 min	8.3 km

KVALITETER

Kvalitet på skolene



Bra

Naboskapet



Høflige

Opplevd trygghet



Veldig trygt

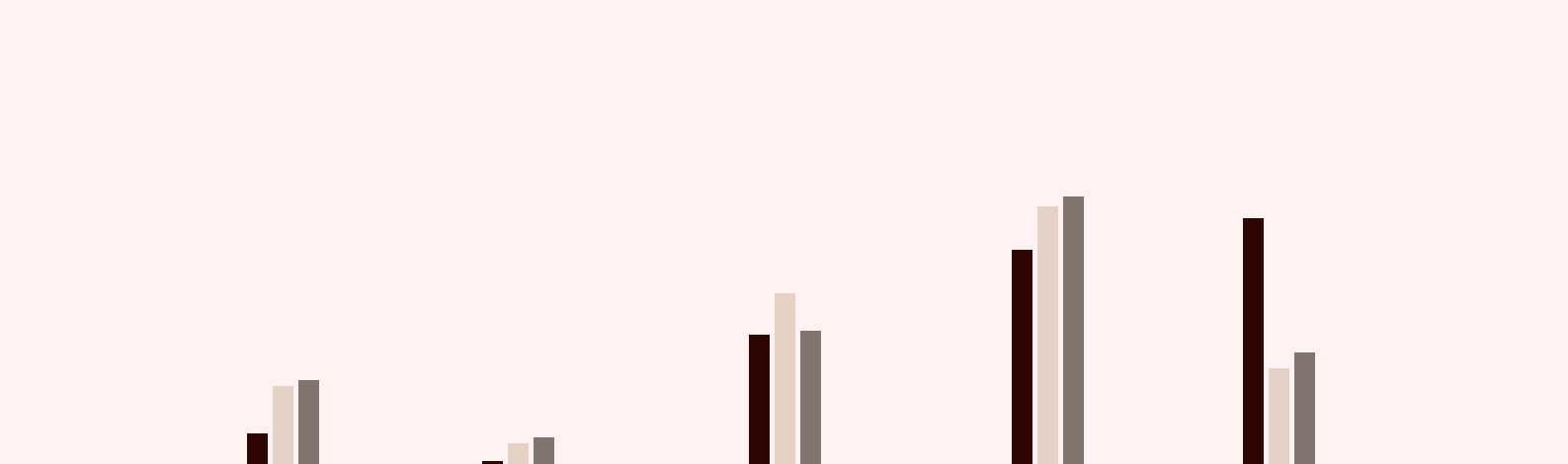
SKOLER

Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Haukedalen skole (1-7 kl.) 365 elever, 28 klasser	12 min 1.1 km
Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	20 min 1.6 km
Kollåsen skole (1-3 kl.) 0 elever	20 min 1.6 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	3 min 0.2 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	23 min 1.9 km
Åsane videregående skole 1100 elever	8 min 0.5 km
Tertnes videregående skole 370 elever	24 min 1.9 km

BARNEHAGER

Blokkhaugen barnehage (1-5 år) 62 barn, 0 avdelinger	4 min 0.3 km
Ulset barnehage (1-5 år) 61 barn, 0 avdelinger	7 min 0.6 km
Espira Ulsetskogen barnehage (0-5 år) 305 barn, 0 avdelinger	8 min 0.7 km

BEFOLKNING





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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Buss
Egen bil

KVALITETER

Kvalitet på barnehagene



Veldig bra

Kollektivtilbud



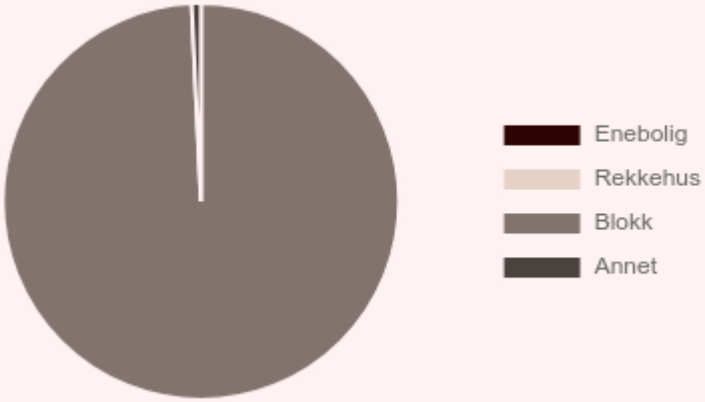
Veldig bra

Turmulighetene



Nærhet til skog og mark

BOLIGMASSE



KART



Vilkår

OVERTAKELSE

Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 500,- til kr 7 000,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

OMKOSTNINGER KJØPER

3 350 000,- (Prisantydning)
500 441,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 850 441,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
8 800,- (HELP Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
18 296,- (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
3 859 937,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
3 868 737,- (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.
Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder

uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette

er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Myrdalskogen 19, 5118 ULSET
BERGEN kommune
gnr. 188, bnr. 99
Andelsnummer 65

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 19.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20334-2610 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BU9547

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristoffer Bjerk Hansen **Vår ref:** Kristoffer Bjerk Hansen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømrer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Takst sin evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring som leder og eier av et tømrerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



Rapportansvarlig

Kristoffer Bjerk Hansen

Uavhengig Takstingeniør

post@bjerk-takst.no

936 32 622

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Fire-roms andelsleilighet i høy 1.etg.
Sørvendt balkong på 11,6 m² med utgang fra stue.
Balkongbod på på 1,9 m²
Tilhørende boder på 3,0 m², 4,4 m²og 1,9 m².

mrk:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1972 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur:
Grunnmur/såle/fundamenter av betong.

Drenering:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Fasader:
Yttervegger er utført i trekonstruksjoner
med utvendige fasadeplater.

Tak:
Flat takkonstruksjon, tekket med takbelegg.

Vinduer:
Isolerglass i pvc og trekarmer.

Dører:
Ytterdør: Finert dørblad med kikkehull,
35 db lydkvalitet og B-30 brannkvalitet.
Balkongdør: Hvitt pvc dørblad med
felt av isolerglass.
Ytterdør: Hvitt dørblad.

Balkong:
Sørvendt balkong på 11,6 m² med
utgang fra stue.
Balkongbod på på 1,9 m².

INNVENDIG Gå til side

Rom:
- Entré/gang: Laminat på gulv,
  malt platekledning/betong og malt strie på vegger
  og malt platekledning i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv,
  malt strie på vegger og malt betong i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv,
  malt strie på vegger og malt betong i himling.
- Sov 3: Laminat på gulv,
  malt strie på vegger og malt betong i himling.
- Stue: Laminat på gulv,
  malt strie på vegger og malt betong i himling.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.

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

Innvendige dører:
Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etg:
Areal: 4,2 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger
og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr
og innfellbart dusjhjørne.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast/stål.

Vaskerom 1.etg:
Areal: 4,0 m².
Våtromsbelegg på gulv,
malt platekledning/betong på vegger
og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Utslagsvask, innredning/skap
og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast/stål.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 9,7 m².
Laminat på gulv, malt strie på vegger
og malt betong i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Et overskap med glassfronter.
Inneholder: Laminert benkeplate,
stål vaskekum, ventilator og
opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Mikrobølgeovn.

Avtrekk:
Kjøkkenet har kjøkkenventilator
via ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i fordelerskap på bad.

Ventilasjon:
Det er balansert ventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvann:
Felles varmtvann.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i entré/gang.
Inneholder: Automatsikringer
og jordfeilbryter.

Kurser:
25 ampere: 1 stk.
16 ampere: 6 stk.
10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på bad.
- Vegghengte panelovner i entré/gang.

Branntekniske forhold:
Det er røykvarsler i leiligheten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

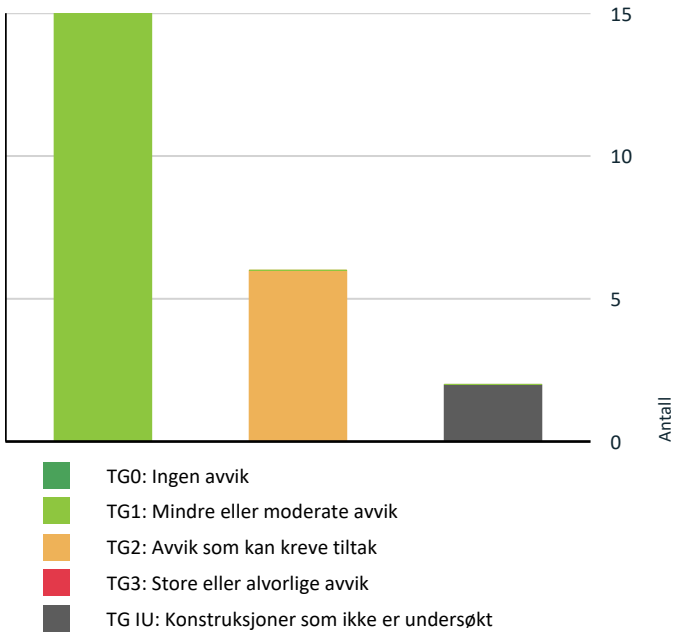
• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

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

Eier var ikke til stede ved befaringen. Det betyr at det kan være manglende opplysninger og informasjon om mulige feil og mangler på boligen/eiendommen. Jeg oppfordrer derfor potensielle interessenter til å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen og boligen.

mrk. fellesdeler:
Tilstand på fellesdeler er ikke fullstendig gjennomgått. Tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder, ev. ombyggingsår. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og evt. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Våtrom > Høy 1.etg. > Vaskerom. > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Våtrom > Høy 1.etg. > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Høy 1.etg. > Vaskerom. > Overflater gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

HMS: Gå til side
Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

HMS:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre . Radonnivået i boligen er dermed ukjent, og en eventuell helserisiko kan ikke utelukkes. Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad». Det anbefales at det gjennomføres radonmåling (langtidsmåling over vinterhalvåret), og at radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser verdier over tiltaksgrensen.

HMS:
Antall sikringer stemmer ikke overens med kursfortegnelsen. Uoverensstemmende kursfortegnelse gir dårlig oversikt over anlegget. Det anbefales at kursfortegnelse utarbeides/oppdateres av kvalifisert elektrofaglig person.

Samsvarserklæring(er) er ikke framvist. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes / at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

HMS:
Det er ikke slukkeapparat i leiligheten. Fare for at brann ikke kan slukkes ved behov. Slukkeapparat bør framskaffes. Selger opplyser at dette skal framskaffes før salg.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1972

Kommentar
Opplyst fra Ambita.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Isolerglass i pvc og trekarmer.

Vurdering av avvik:
• PVC vinduer har en forventet brukstid på 40-60 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pvc vinduene. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer. Om avvik skal lukkes må vinduene byttes.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør: Finert dørblad med kikkehull,
35 db lydkvalitet og B-30 brannkvalitet.
Balkongdør: Hvitt pvc dørblad med felt av isolerglass.
Ytterdør: Hvitt dørblad.

Vurdering av avvik:
• PVC dører har en forventet brukstid på 40-60 år.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på balkongdøren. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer. Om avvik skal lukkes må vinduene byttes.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Sørvendt balkong på 11,6 m² med utgang fra stue.
Balkongbod på på 1,9 m².
Balkongen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av aluminiumsprofiler og glassfelt.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,94 meter,
bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Fare for utvikling av fukt/råte-skader. Det må påregnes vedlikehold. Opplyst at terrassebord skulle behandles etter befaring.

• Sluk er ikke tilgjengelig for vedlikehold og kontroll. Manglende tilkomst gjør at sluk ikke kan renses og kontrolleres, med risiko for tilstopping og oppdemming av vann. Det bør tilrettelegges for tilkomst slik at sluk kan renses og kontrolleres jevnlig.

• HMS:
Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Rom:
- Entré/gang: Laminat på gulv,
  malt platekledning/betong og malt strie på vegger
  og malt platekledning i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt strie på vegger
  og malt betong i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt strie på vegger
  og malt betong i himling.
- Sov 3: Laminat på gulv, malt strie på vegger
  og malt betong i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt strie på vegger
  og malt betong i himling.

mrk:
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.

mrk:
Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i henhold til byggeår/alder. Målinger er utført punktvis med laser på tilfeldige utvalgte steder. Større avvik kan ikke utelukkes. Etasjeskiller er ikke fullstendig kontrollert, da mesteparten av konstruksjonen er skjult og krever destruktive inngrep for en grundig vurdering. Skjulte skader som råte, svekkelser og underdimensjonering kan være usynlige ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell større enn 15 mm (25 mm). Avviket overstiger det som normalt aksepteres og kan påvirke bruk og indikere bevegelse i konstruksjonen. Det anbefales at forholdet følges opp.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• HMS:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre . Radonnivået i boligen er dermed ukjent, og en eventuell helserisiko kan ikke utelukkes. Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad». Det anbefales at det gjennomføres radonmåling (langtidsmåling over vinterhalvåret), og at radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser verdier over tiltaksgrensen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM

HØY 1.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 4,2 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og innfellbart dusjhjørne.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast/stål.

HØY 1.ETG. > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

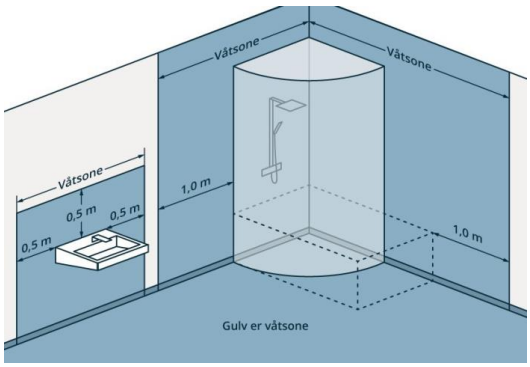
Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er vannfordelerskap plassert i våtsone. Overgangen mellom vegg og vannfordelerskap er ikke tett. Dersom det ikke utføres tiltak, kan dette føre til fuktpåvirkning av materialer som ikke er fuktbestandige, med påfølgende risiko for skader. Uegnede materialer og overganger bør fuktbeskyttes.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet viser vannskap i våtsone.



Bildet illustrerer våtsoner.

HØY 1.ETG. > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

mrk:
• Lokalt fall i nedsenket dusjsone, ellers framstår gulvet flatt.
• Badegulvet er kontrollert med laser og tommestokk.
Kontrollmålingene gir et generelt bilde av fallet mot sluk, men det kan forekomme lokale ujevnheter som kuler eller svanker. Gulvet er ikke kontrollert i sin helhet.

HØY 1.ETG. > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

HØY 1.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og innfellbart dusjhjørne.

HØY 1.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, ventil i himling.

HØY 1.ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen. Fuktmålingen ble tatt fra hull under vask som allerede var der. Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 47,3 % ved 20,6°C og trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

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



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF).

HØY 1.ETG. > VASKEROM.

Generell

Beskrivelse

Areal: 4,0 m².
Våtromsbelegg på gulv,
malt platekledning/betong på vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Utslagsvask, innredning/skap og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast/stål.

HØY 1.ETG. > VASKEROM.

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt platekledning/betong på vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.

HØY 1.ETG. > VASKEROM.

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtromsbelegg på gulv.

mrk:
Badegulvet er kontrollert med laser og tommestokk. Kontrollmålingene gir et generelt bilde av fallet mot sluk, men det kan forekomme lokale ujevnheter som kuler eller svanker. Gulvet er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet framstår flatt, med et søkk ved siden av sluket. Her må damdannelse påregnes. Avviket medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet og bli stående, men gulvet leder normalt fortsatt noe vann mot sluk med redusert effektivitet. Det anbefales utbedring av fallforholdene; ved renovering bygges riktig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

HØY 1.ETG. > VASKEROM.

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast.
Vinylbelegg på gulv.

HØY 1.ETG. > VASKEROM.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Utslagsvask, innredning/skap og opplegg for vaskemaskin.

HØY 1.ETG. > VASKEROM.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon, ventil i himling.

HØY 1.ETG. > VASKEROM.

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

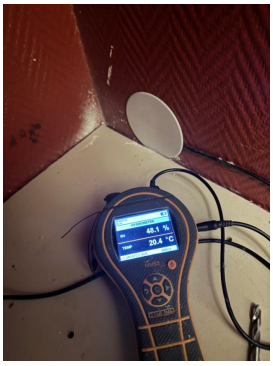
Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen. Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 48,1% ved 20,4°C og trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

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

mrk:
Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom mot vask. Det bemerkes at jeg ikke har foretatt hulltaking på det mest hensiktsmessige stedet (mot dusjsone) for å avdekke fuktskader, siden denne delen vender mot grunnmur.



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF).

KJØKKEN

HØY 1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 9,7 m².
Laminat på gulv,
malt strie på vegger og malt betong i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Et overskap med glassfronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Mikrobølgeovn.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

HØY 1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator via ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i fordelerskap på bad.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles varmtvann.
- Ikke besiktiget/vurdert.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap i entré/gang.
Inneholder: Automatsikringer og jordfeilbryter.

Kurser:
25 ampere: 1 stk.
16 ampere: 6 stk.
10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på bad.
- Vegghengte panelovner i entré/gang.

Vurdering av avvik:

• HMS:
Antall sikringer stemmer ikke overens med kursfortegnelsen. Uoverensstemmende kursfortegnelse gir dårlig oversikt over anlegget. Det anbefales at kursfortegnelse utarbeides/oppdateres av kvalifisert elektrofaglig person.

Samsvarserklæring(er) er ikke framvist. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes / at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarsler i leiligheten.

Vurdering av avvik:

• HMS:
Det er ikke slukkeapparat i leiligheten. Fare for at brann ikke kan slukkes ved behov. Slukkeapparat bør framskaffes. Selger opplyser at dette skal framskaffes før salg.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• HMS:
Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

• HMS:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre . Radonnivået i boligen er dermed ukjent, og en eventuell helserisiko kan ikke utelukkes. Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad». Det anbefales at det gjennomføres radonmåling (langtidsmåling over vinterhalvåret), og at radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser verdier over tiltaksgrensen.

• HMS:
Antall sikringer stemmer ikke overens med kursfortegnelsen. Uoverensstemmende kursfortegnelse gir dårlig oversikt over anlegget. Det anbefales at kursfortegnelse utarbeides/oppdateres av kvalifisert elektrofaglig person.

Samsvarserklæring(er) er ikke framvist. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes / at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

• HMS:
Det er ikke slukkeapparat i leiligheten. Fare for at brann ikke kan slukkes ved behov. Slukkeapparat bør framskaffes. Selger opplyser at dette skal framskaffes før salg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

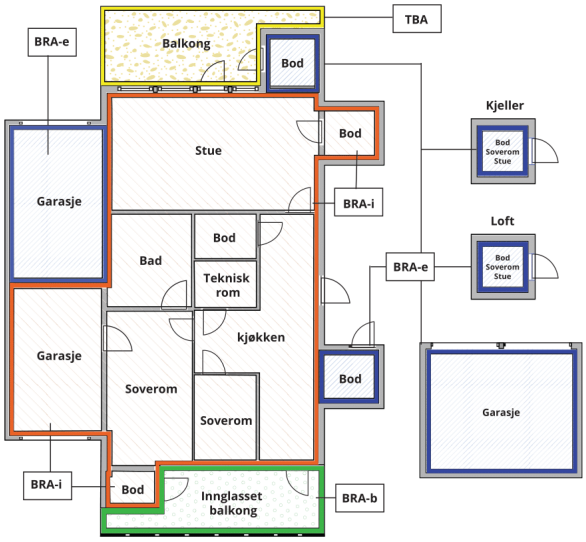
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U.etg.		9		9	
Høy 1.etg.	84			84	12
SUM	**84**	**9**			**12**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U.etg.		Bod 1, bod 2, bod 3.	
Høy 1.etg.	Entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, bad, vaskerom.		

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer 1.etg:
- Entre/gang: 9,3 m².
- Sov 1: 13,0 m².
- Sov 2: 6,6 m².
- Sov 3: 6,4 m².
- Stue: 28,0 m².
- Kjøkken: 9,7 m².
- Bad: 4,2 m².
- Vaskerom: 4,0 m².

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Tilhørende boder:
- Bod 1: 3,0 m².
- Bod 2: 4,4 m².
- Bod 3: 1,9 m².

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Det er opplyst at leiligheten disponerer bod i garasjeanlegg (merket: 202/H0102).
Arealet er medregnet, uavhengig av hva som er seksjonert som "fellesareal".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Myrdalskogen 19

Hjemmelshaver

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

Kommentar

Festekontrakt er ikke gjennomgått.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/Myrdal Borettslag	950608331	H0102	Bergen og Omegn Boligbyggelag tlf. 55 54 74 00 www.bob.no	Svein Geir Indreværr

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

65

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Åsane.
Fra boligen er det utsikt over nærområdet.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse.

Kort vei til Thon Senter Åsane med de fleste fasiliteter og servicetilbud.
Det er også flere dagligvarebutikker i gangavstand. Fine turmuligheter
med blant annet Geitanuken, Veten, Hjortland og Høgstefjellet i nærområdet.
Det er flere idrettsanlegg og fritidstilbud i Åsane. Blant annet Vestlandshallen,
Myrdalsanlegget, Åsanehallen og Åstveit idrettspark. Gode bussforbindelser
med kort reisetid til Bergen sentrum. Åsane har et bredt tilbud av butikker,
servicetilbud, skoler og offentlige tjenester.

Adkomstvei

Adkomst borettslag direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
www.bergenskart.no/braplan/

Annen informasjon:
Grunnkrets: Blokkhaugen.
Kirkesogn: Åsane.
Valgkrets: Haukedalen

Om tomten

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med
murer/bed, grøntarealer, div. prydbusker/beplantning og terrassedekke.

Tinglyste/andre forhold

Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen var ikke ferdigstilt ved rapportdato.	Ikke gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	19.08.2026		Gjennomgått		Nei

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	Opprinnelig rapport

For gyldighet på rapporten se forside

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Eiendomsmegler Norge,
Åsane

Egenerklæring

Myrdalskogen 19, 5118 ULSET

25 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Myrdalskogen 19	Myrdalskogen 19	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 2015

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 87958824

Informasjon om selger

Selger

Indrevær, Svein Geir

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gjennom borettslaget ble rør og bad renovert i 2020

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av borettslaget

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert rør-i-rør og skiftet avløpsrør til plast i regi av borettslaget.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av borettslaget

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2020

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert balansert ventilasjon samtidig som de hadde renovering av rør og bad.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av borettslaget

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 63048776

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Svein Geir Indrevær	**2026-08-25**

Identification

Svein Geir Indrevær

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

enova

Energiattest



Adresse **Myrdalskogen 19, 5118 ULSET**	
Dato for energimerking **25.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338051**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139742346**
Gårdsnummer **188**	Bruksnummer **99**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **84,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **169,67 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **164,51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 819 kWh**



Myrdalskogen 19, 5118 ULSET

Detaljering

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

Myrdalskogen 19, 5118 ULSET

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.