

PROAKTIV



MYRDALSKOGEN 22





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



ULSET

Lys og romslig 4-roms leilighet med kjøkken fra 2019 | Heis og balkong
| Kort vei til butikk og buss | Bad fra 2014

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Myrdalskogen 22, 5118 ULSET

Gnr./Bnr.: Gnr. 188, bnr. 27, andelsnr. 456, org.nummer 952780905 i Prestestien Borettslag

Prisantydning: 3.490.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 506.503,-

Totalpris: 4.014.899,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1970

Rom/soverom: 4/3

BRA: 91 m²

BRA-i: 79 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Borettslaget har flere parkeringsplasser, samt 70 plasser med elbillader. Her gjelder førstemann-til-mølla-prinsippet.

Tomt: 65980.5 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.491,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnadene inkluderer renhold, tv og internett, dugnad, varmtvann og varme fra viftekonvektor, kommunale avgifter, eiendomsskatt, vedlikehold og strøm i fellesarealer, brøyting, forretningsførsel og styrehonorar.

Energimerke: Energiklasse: Grønn E.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
30	39	40	58
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring
64	69		
Basiskart	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."



Marius Hagen
Daglig leder / Eiendomsmegler

Mobil: 995 40 596
E-post: mh@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Arna & Åsane

EN NY HVERDAG

Marius Hagen er en engasjert og målrettet eiendomsmegler med mange års erfaring fra bransjen.

Marius vet at kvaliteten på resultatet avhenger av tiden han bruker og innsatsen han legger i prosessen. Derfor overlater han ingenting til tilfeldighetene. Han bruker tiden sin på å forstå hver enkelt bolig og hver enkelt selger, fordi det er nettopp den forståelsen som avgjør hvilken strategi som skaper mest verdi.

For ham er eiendomsmegling mer enn et salg, det handler om å skape trygghet. Tilgjengelighet, ærlighet og tydelighet er verdier Marius tar med seg inn i hvert eneste oppdrag.

Daglig leder / Eiendomsmegler
Marius Hagen

”

Kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen.



Proaktiv Arna & Åsane

Kundene våre kan forvente høy faglig kompetanse, tett oppfølging og et ekte engasjement. Med høy grad av tilgjengelighet og ærlighet. Vi er proaktiv på dine vegne.

Beliggenhet

Hjertelig velkommen til oss i nye, fine lokaler i Myrdalsvegen 22, sentralt i Åsane. Bare 1 min gange fra Horisont kjøpesenter.

Du finner oss i 2. etg. Det er gode parkeringsmuligheter like utenfor inngangen og heis i bygget.

Hjertelig velkommen.

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
T: 475 06 911
E: arna.aasane@proaktiv.no

Til sammen har de over 37 års erfaring fra eiendomsmeglerbransjen, og har gjennom årene opparbeidet seg bred og solid kompetanse på tvers av ulike roller. De har jobbet som både salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, i tillegg til å ha hatt ansvar for opplæring og utvikling av nyansatte.

Kundene deres er det viktigste de har. De skal alltid være en god investering som skaper verdi. De ønsker at kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen, og oppleve at de virkelig har gjort det lille ekstra.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Det er alltid noen som skaper dem. Riktig tilnærming til den faglige biten og en gjennomarbeidet presentasjon er avgjørende for å skape interesse og oppnå best mulig pris.

Meglerne i Arna & Åsane jobber alltid målrettet for å finne riktig kjøper til riktig hjem, og de har alltid tid til kundene sine.

De overlater ingenting til tilfeldighetene, og det er heller ikke tilfeldig at kundene velger de om og om igjen.



ÅSANE

Kommune: Bergen / Område: Ulset

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Myrdalskogen 22 har en svært sentral og praktisk beliggenhet på Ulset i Åsane, i et veletablert og familievennlig boligområde. Her bor man med gangavstand til et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, skoler, barnehager og fritidsaktiviteter, samtidig som flotte turområder ligger like utenfor døren.

Daglige innkjøp gjøres enkelt med Coop Prix Prestestien kun ca. 2 minutters gange fra boligen. Coop Extra Ulset ligger ca. 8 minutter unna til fots, og det er også kort vei til Kiwi og Rema 1000. For et større utvalg av butikker og servicetilbud ligger Åsane Storsenter ca. 12 minutters gange unna. Horisont nås på rundt 15-20 minutter til fots og byr på ytterligere shopping-, serverings- og servicetilbud.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Nærmeste busstopp er Blokkhaugen, kun ca. 2 minutters gange fra boligen, hvor linje 32



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Blokkhaugen Linje 32	2 min 0.1 km
🚶	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 12.6 km
✈️	Bergen Flesland	28 min

DAGLIGVARE

🚶	Coop Prix Prestestien PostNord	2 min 0.2 km
🚶	Coop Extra Ulset Post i butikk	8 min 0.7 km

VARER/TJENESTER

🛒	Åsane Storsenter	12 min
🏪	Apotek 1 Arken	12 min

SPORT

🏃	Blokkhaugen skole Aktivitetshall	6 min 0.5 km
🏃	Haukedalen skole Aktivitetshall	9 min 0.8 km
🏊	MOVA Åsane	9 min
🏊	SATS Horisont	17 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Extra Ulset	8 min
🚗	Circle K Ulset	8 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



gir forbindelse mot Åsane terminal. Fra Åsane brannstasjon går blant annet linje 3 og 3E, med gode forbindelser videre mot Bergen sentrum. Åsane terminal ligger også i nærområdet og byr på et omfattende rutetilbud til øvrige deler av Bergen.

Området passer godt for barnefamilier, med flere skoler og barnehager innen kort gangavstand. Blokkhaugen ungdomsskole ligger ca. 6 minutters gange unna,

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Haukedalen barneskole ca. 9 minutter og Ulsetskogen barneskole ca. 11 minutter. Blokkhaugen og Ulset barnehage ligger begge rundt 7 minutters gange fra boligen. Det er også kort vei til Åsane videregående skole.

For den aktive finnes det gode trenings- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. MOVA Åsane ligger ca. 9 minutters gange unna, mens SATS Horisont nås på ca. 17 minutter. Geitanuken kan nås omtrent fra døren og byr på flotte turmuligheter og utsikt over nærområdet. Det finnes også flere fine turstier og populære turmål ellers i Åsane, noe som gir gode muligheter for både korte hverdagsturer og lengre fjellturer.

Borettslaget er fint opparbeidet med grøntarealer, lekeplasser og ballbaner, og flere av uteområdene ligger godt skjermet fra trafikk. Med nærhet til både handel, kollektivtransport, skoler, trening og flotte turområder ligger det godt til rette for en enkel og innholdsrik hverdag i Myrdalskogen.



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonseren eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



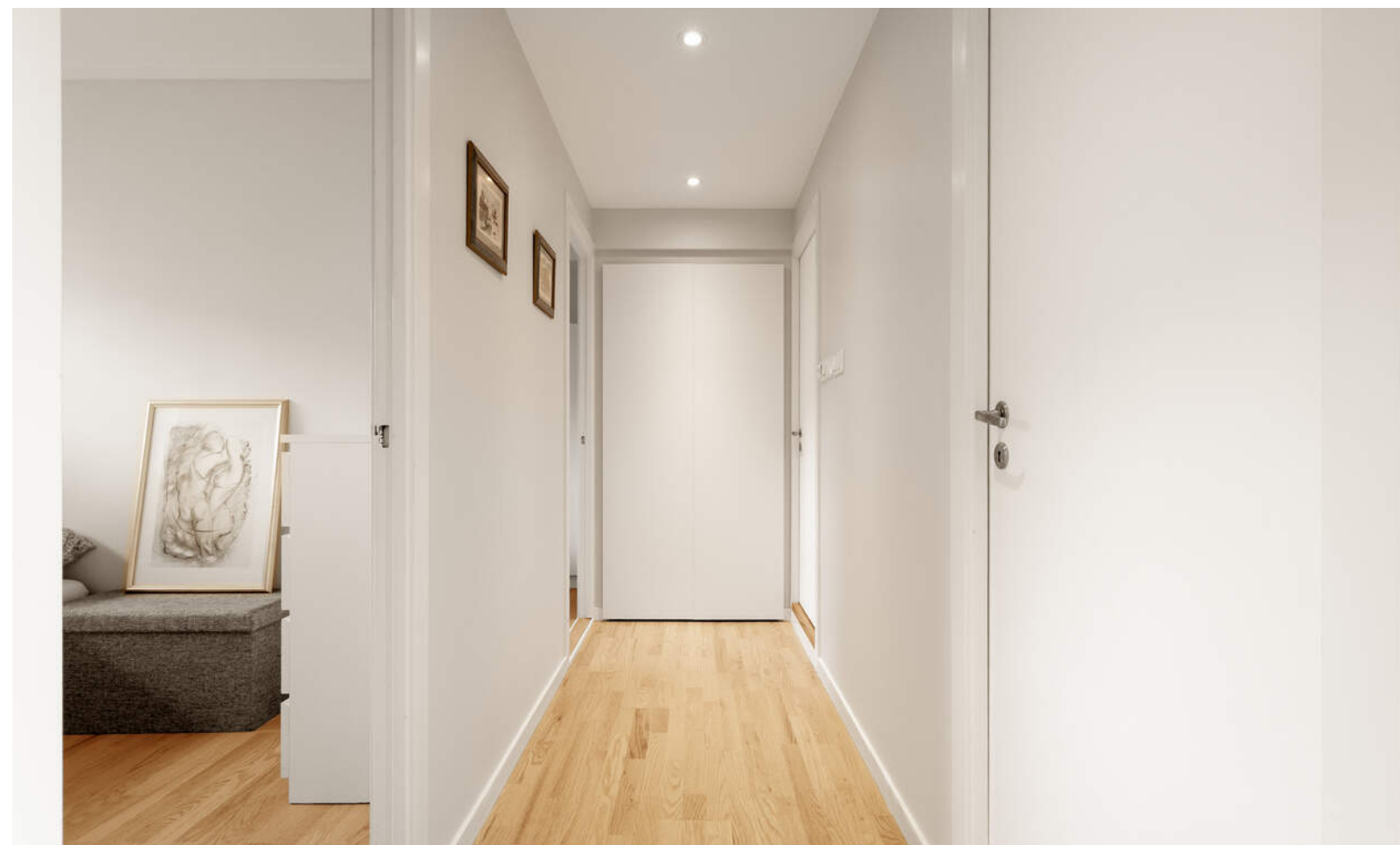
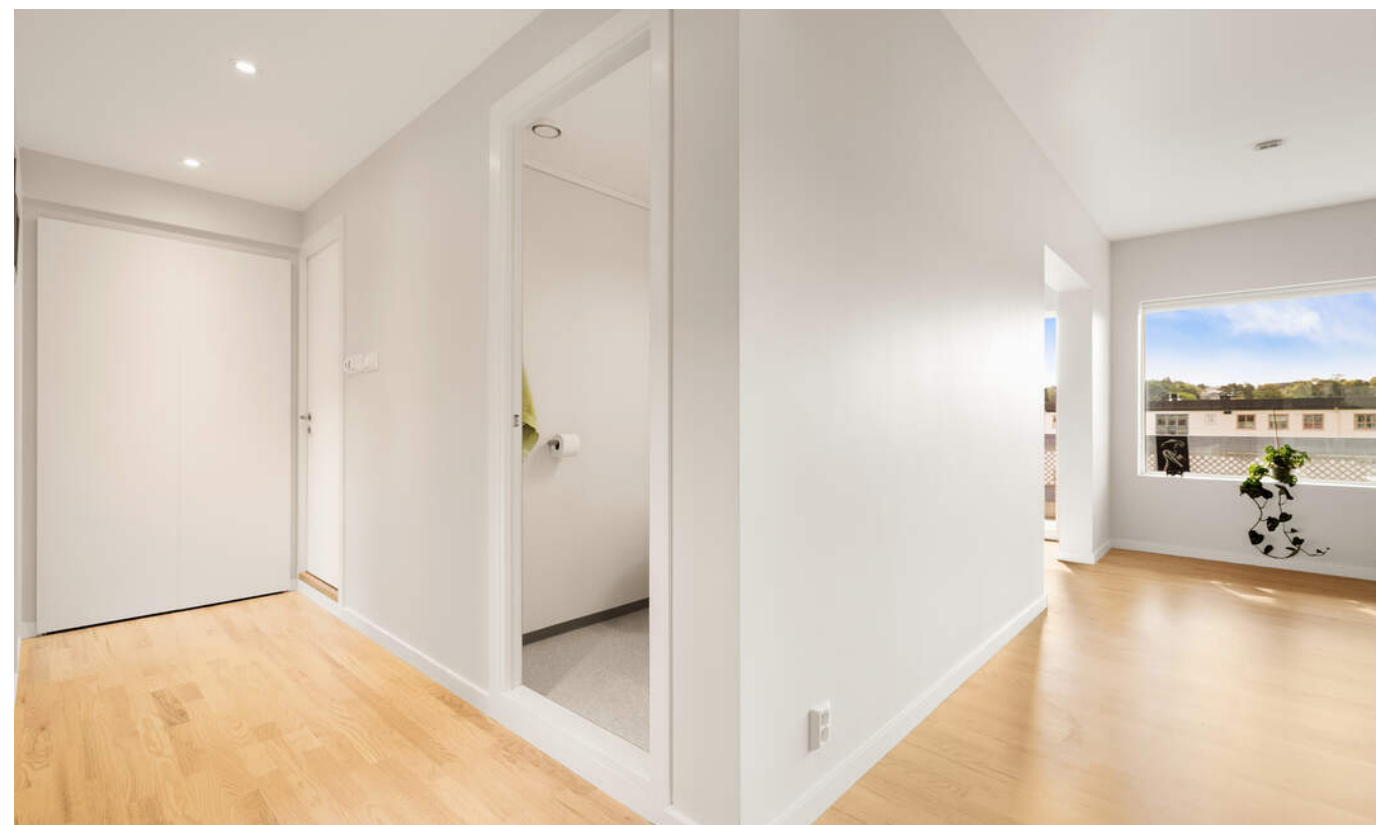
100% blokk





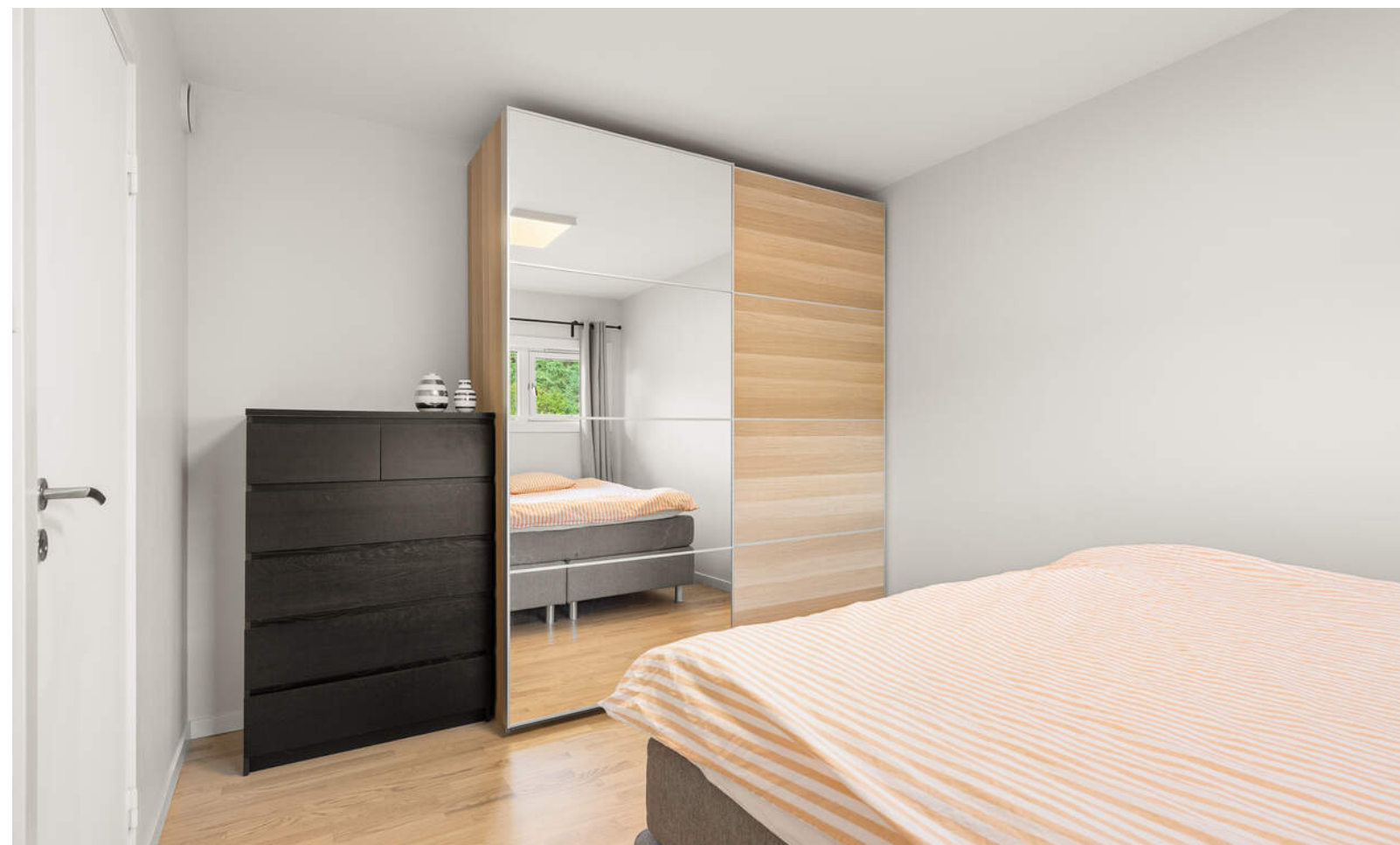


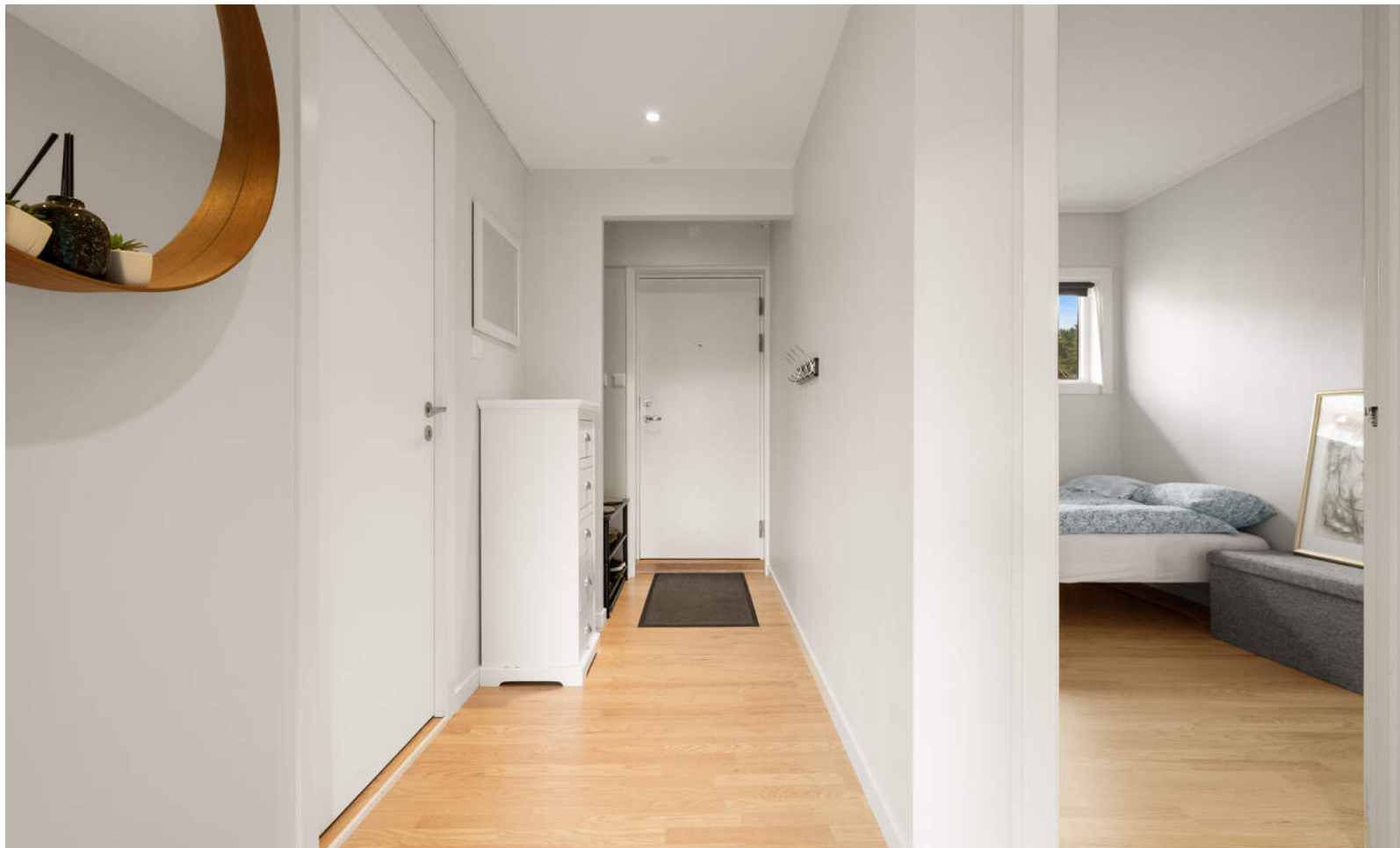
















KJERNEINFORMASJON

STANDARD

Myrdalskogen 22 er en lys og innholdsrik 4-roms leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Leiligheten har et internt bruksareal på 79 m² og en praktisk planløsning med tre soverom, romslig stue, kjøkken, bad, separat toalettrom og gang. I tillegg disponerer boligen tre eksterne boder med et samlet BRA-e på 12 m². Boligen ble betydelig oppgradert i 2019, mens bad og toalettrom ble oppgradert i 2014 i regi av borettslaget.

Heis gir enkel adkomst opp til leiligheten i 3. etasje. Velkommen inn i en lys og innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Entréen går videre over i en romslig gang som binder boligens ulike rom fint sammen og gir adkomst til de tre soverommene, badet og det separate toalettrommet. Videre åpner boligen seg mot en romslig og lys stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lys og en luftig romfølelse. Her er det god plass til både sofagruppe og øvrig møblering. Leiligheten har laminatgulv fra 2019 og gjennomgående malte overflater.

Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og har en praktisk utforming med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har en lys og tidløs innredning fra 2019 med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt stålvaske. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys. Den åpne forbindelsen mot stuen gir en sosial og funksjonell løsning med naturlig plass til spisebord. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en balkong på ca. 10 m², som gir en fin forlengelse av oppholdsarealet og plass til utemøbler. Bod på balkongen er ca. 3,6 m² og har adkomst fra kjøkkenet.

Badet ble oppgradert i 2014 og har flislagte gulv og vegger. Rommet er innredet med dusjhjørne og benkeskap med nedfelt servant, samt speil med belysning. Det er varmekabler i gulvet, balansert ventilasjon og opplegg for vaskemaskin. I tillegg har boligen et separat toalettrom, også fra 2014, med vegghengt toalett, servant med skap og balansert avtrekk.

Leiligheten har tre soverom på henholdsvis ca. 12,5, 6,4 og 6,4 m². Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og har skyvedørsgarderobe som medfølger handelen. De to øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Øvrige garderobeskap på soverommene medfølger ikke.

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, og varme fra viftekonvektor og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Det medfølger også to eksterne boder, hvorav én på ca. 4,9 m² i byggets 1. etasje, én på ca. 2,8 m² i kjelleren.

Innhold

Leiligheten ligger i tredje etasje og inneholder:
3. Etasje: Gang, stue og kjøkken, bad, toalettrom og tre soverom. Bod på balkong.
Bod i byggets 1. etasje og kjeller.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 3 kvm

1. etasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

3. etasje
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 83 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming

Balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning. Varme til viftekonvektor i stue og til tappevann kommer fra bergvarmeanlegg og er inkludert i felleskostnadene. Varmekabler på bad.

Energimerke

Grønn E

Info strømforbruk

Selger opplyser at strømkostnadene normalt ligger på ca. kr 400–600 per måned om sommeren og ca. kr 600–1 000 per måned om vinteren. Kostnadene vil variere etter bruk og strømpris.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken, foruten løse småapparater, medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.

Kjerneinformasjon

TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er ikke avdekket TG3 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig - Ytterdører - Noe treg vandring, slitasje i treverk og i overganger på terrassedør registrert.
- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - Noe slitasje i dekke og rekkverk.
- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Kjøkken - Stue/kjøkken - Avtrekk - Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Utvendig - Andre utvendige forhold - Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.
- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) - Det ble ikke registrert synlige avvik under befaring, men alle anlegg eldre enn 10 år bør ha en uavhengig kontroll.
- Våtrom - Bad - Tilliggende konstruksjoner - Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Morten Soltvedt (befaringsdato: Tirsdag, 1. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? "Ja. Fikk teppebiller på teppet i stuen i 2025. Dette ble kastet, rengjorde hele leiligheten og la ut motgift. Har ikke sett mer av dette i etterkant."

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

65 980 m²

Beskrivelse av tomt

Borettslaget er fint opparbeidet med grøntarealer, lekeplasser og ballbaner, og flere av uteområdene ligger godt skjermet fra trafikk.

Parkering

Borettslaget har flere parkeringsplasser, samt 70 plasser med elbillader. Her gjelder førstemann-til-mølla-prinsippet. Garasje tildeles etter venteliste. Gjesteparkering på felles plass, der man registrerer besøkende biler i Unum-appen. Borettslaget har avtale med Aneo. Man oppretter abonnement via borettslaget og får ladebrikke. For ytterligere opplysninger rundt parkering, se borettslagets hjemmeside pretestien.no.

ØKONOMI

Forretningsfører

BOB

Om borettslaget

Prestestien Borettslag er et stort og veletablert borettslag bestående av totalt 655 leiligheter, fordelt på 3 høyblokker og 14 lavblokker. Borettslaget har i tillegg blant annet grendahus, miljøhus, kontorbygning og garasje/lager. Det er også flere garasjerekker tilhørende borettslaget. Borettslaget har egen nettside med nyttig informasjon www.prestestien.no.

Borettslaget ferdigstilte i begynnelsen av 2016 et større rehabiliteringsprosjekt med utskifting av rør og ventilasjon. I 2018/2019 ble det installert varmepumpeanlegg, og borettslaget har fått grønn energimerking.

Styreleder opplyser i e-post 09.09.2026 at borettslagets alder er såpass gammelt at de påregner en del kostnader med vedlikehold i årene fremover. Borettslaget er i en prosess med tilstandsanalyse som ikke er være klar enda, og derfor har ikke borettslaget en klar oversikt over konkrete gjøremål som må til, eller kostnader med disse. Styreleder skriver at når tak-skifter/-reparasjoner må til, blir det som oftest kostbart, og generelt koster vedlikehold/rehabilitering en del. Videre skriver styreleder at i slike tilfeller, altså kostbare inngrep i borettslagsbygninger, er bankene som oftest fleksible på nedbetalingstider, så selv om fellesgjelden øker blir ikke de månedlige avdrag på hver enkelts andel så høy at de blir uoverkommelige, men økning må forventes. **Felleskostnader pr. mnd** 7.491,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer renhold, tv og internett, dugnad, varmtvann og varme fra viftekonvektor, kommunale avgifter, eiendomsskatt, vedlikehold og strøm i fellesarealer, brøyting, forretningsførsel og styrehonorar. Fordeling: Renhold: kr. 130,- Tv og internett: kr. 439,- Dugnad: kr. 65,- Varmtvann og varme fra viftekonvektor: kr. 843,- Felleskostnader: kr. 6.014,-

Andel fellesgjeld

506.503,- per fredag, 28. august 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån Bank: Husbanken Lånenr.: 13560919 Lånebeskrivelse: Husbanken Lånetype: Annuitetslån Rentesats: 2,16% Rentetype: Fastrente Andel av saldo: 52 278,13 Total saldo lån: 32 322 315,77 Innfrielsesdato: 01.12.2042

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF Lånenr.: 90437193354 Lånebeskrivelse: Handelsbanken Lånetype: Annuitetslån Rentesats: 2,65% Rentetype: Fastrente Andel av saldo: 370 149,29 Total saldo lån: 228 854 472,73 Innfrielsesdato: 30.12.2055

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF Lånenr.: 95217469628 Lånebeskrivelse: Handelsbanken Lånetype: Annuitetslån Rentesats: 4,99% Rentetype: Flytende rente Andel av saldo: 5 431,14 Total saldo lån: 3 358 230,80 Innfrielsesdato: 15.07.2033

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF Lånenr.: 95217499160 Lånebeskrivelse: Handelsbanken, Bergvarmeprosjekt Lånetype: Annuitetslån Rentesats: 4,99% Rentetype: Flytende rente Andel av saldo: 70 568,69 Total saldo lån: 43 630 928,00 Innfrielsesdato: 15.07.2042

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF Lånenr.: 95267335029 Lånebeskrivelse: Handelsbanken Lånetype: Annuitetslån Rentesats: 4,89% Rentetype: Flytende rente Andel av saldo: 8 087,00 Total saldo lån: 5 000 000,00 Innfrielsesdato: 15.01.2056

Andel fellesformue

53.636,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I følge regnskapet for 2024 hadde borettslaget kr. 53.872.740,- i inntekter, kr. 36.795.061,- i driftskostnader og kr. 4.991.795,- i disponible midler.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er forhåndsutlyst, og det har meldt seg søkere. Kontakt megler ved spørsmål. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

Dyrehold

Ifølge borettslagets vedtekter er det tillatt for andelseierne å ha en hund/katt som kjæledyr. Hunder og katter skal registreres hos kontoret, hvor andelseier samtidig mottar og signerer nærmere reglement for hunde-/kattehold i borettslaget. Ved innflytting i borettslaget kan nye andelseiere imidlertid ha med seg opp til 2 hunder/katter for hver bolig. Når ett eller begge dyrene bortfaller, gjelder så den alminnelige regelen for hunde-/kattehold i borettslaget. Uansett antall, må kjæledyr ikke være til plage for naboer og andre. Mislighold av denne plikten vil i det ytterste medføre krav om avliving av dyret/dyrene, eller utkastelse/fravikelse for ansvarlig andelseier.

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring Polisenummer30827207

Sikringsordning

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

Formuesverdi primær

807.211,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.228.842,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett utover grunnpakke inkludert i felleskostnadene.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men innflytningsløyve var gitt 02.06.1971 på følgende vilkår: Montering av håndlist i utvendig trappenedgang til kjelleretasje gjenstår. Vedrørende pålegg fra Åsane brannvesen må etterkommes. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell

oppfølging fra kommunen sin side.
Det foreligger ferdigattest datert 17.04.1998 som omhandler endring boligbygg.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 1. juni 1971

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/188/27:
16.09.1971 - Dokumentnr: 507252 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 54,473
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
KAN PANTSETTES
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

04.02.1965 - Dokumentnr: 500608 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 13,542
MED FLERE BESTEMMELSER

16.09.1971 - Dokumentnr: 507252 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1965 - Dokumentnr: 500608 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 13,542
MED FLERE BESTEMMELSER

16.09.1971 - Dokumentnr: 507252 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 54,473
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
KAN PANTSETTES
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

01.10.1996 - Dokumentnr: 26640 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rett for Bergen kommune til å anlegge turvei langs Daleelven

Varighet: 40 år
Bestemmelser om forlengelse
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1969 - Dokumentnr: 500760 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:188 Bnr:9

04.12.1972 - Dokumentnr: 912513 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:188 Bnr:45
OG BNR. 30

01.01.2020 - Dokumentnr: 1828383 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:188 Bnr:27

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 51020000
Plannavn: ÅSANE. GNR 188 MYRDAL OG BNR 198
ULVESÆTER, PRESTESTIEN
Dekningsgrad: 90,1%

PlanID: 3710000
Plannavn: ÅSANE. DEL AV GNR 188 MYRDAL OG GNR 189
ULSÆTER, ÅSANE SENTER
Dekningsgrad: 9,9%

Reguleringsplaner under arbeid:
Det er igangsatt reguleringsplanarbeid i nærområdet: «Åsane, Gnr. 188, Bnr. 9, Myrdalskogen, boliger», saksnr. 202512763.
Planarbeidet gjelder detaljregulering for boliger.

Kommuneplan:
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Arealformål i kommuneplanen: bebyggelse og anlegg, grønnstruktur og sentrumsformål.

Hensynssoner gul støy i kommuneplanen:
Vei støy - gul sone, dekningsgrad 16,9%

Hensynssoner rød støy i kommuneplanen:
Vei støy - rød sone, dekningsgrad 18,2%

Kommunedelplan:
PlanID: 9930000
Plannavn: ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER
Arealformål i kommunedelplan: båndlegging etter annet lovverk, friområder og boligområder.

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 71380000

Plannavn: Åsane. Gnr. 189, bnr. 65 mfl., Fv5306
Hesthaugvegen, Åsane terminal - Haukedalen skole
Formålet med planleggingen er å bedre forholdene for myke trafikanter og legge til rette for et nytt tilbud for syklist, samt å utbedre krysset ved Midtkleiva med tanke på trafikkssikkerhet og fremkommelighet for fotgjengere og kollektivtrafikk.

PlanID:66290000
Plannavn: ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER
Det er vedtatt oppstart av et strategisk planarbeid for Åsane sentrale deler, med mål om å legge til rette for en helhetlig og bærekraftig byutvikling med bedre bomiljø, økt tilrettelegging for gående og syklende, attraktive byrom, forbedret kollektiv- og vegsystem samt fortetting i egnede områder.

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

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiertvesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 25. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 490 000,00 (Prisantydning)

506 503,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

3 996 503,00 (Kontraktsum totalt)
506 503,00 (Andel av fellesgjeld)

3 996 503,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 005 999,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 014 899,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

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.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er

forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§

3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres

Dato salgsoppgave
8.9.2026

til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Fryseboks, vaskemaskin, tørketrommel, spill i gangen og garderobeskap på soverommene medfølger ikke.

Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom medfølger. Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Stian Tangedal Lien

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 39 900 inkl. mva. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500,00, Grunnpakke informasjon kr 4 900,00, Markedspakke kr 19 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 11 900,00, Visning (pr. stk.) kr 2 500,00. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: BOB Opplysninger kr 4 500,00, Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg interjørveiledning med boligstylist kr 1 500,00, BOB Eierskiftegebyr kr 6 725,00. Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler kun krav på påløpte utlegg og andre kostnader. I tillegg til ytterligere avtalte utlegg, vederlagsелеmenter etc. som er avtalt underveis i oppdragsgjennomføringen. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på

Dato salgsoppgave
8.9.2026

Kjerneinformasjon

interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
8.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Myrdalskogen 22, 5118 ULSET
-  BERGEN kommune
-  gnr. 188, bnr. 27
-  Andelsnummer 456

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 01.09.2026

Rapportdato: 07.09.2026

Oppdragsnr.: 20489-2659

Eiendomsverdi ref nr: QU8720

Foretak: 7-Fjellstakst AS

Takstingeniør: Morten Soltvedt



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



7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
ms@7-fjellstakst.no
411 42 411



Myrdalskogen 22, 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 20489-2659

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 3 av 18

Myrdalskogen 22, 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20489-2659

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 4 av 18

Myrdalskogen 22, 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Beskrivelse av eiendommen

Fireroms enhet på et plan i eldre leilighetsbygg med eksterne boder i andre etasjer.

Enheten ligger i byggets 3 etasje med utgang til balkong fra stue.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater.
Yttertak er flatt, opplettet og tekket med papp/folie.

Alle bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader.
Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass av god kvalitet.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.
Terrasse og bod dører med glass er kontrollert for samme.

Balkong i betongkonstruksjon med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.
Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, varmtvann, fyringsanlegg, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater.
- Yttertak er flatt, opplettet og tekket med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige gulv med laminat fra 2019.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige gulv fremstår i god stand.

Innvendige vegger og himling med malte overflater.

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Malte glatte dører fra byggeår.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad fra med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, balansert ventilasjon og opplegg for vaskemaskin.
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.
Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Sluk og membran fra 2014 er kontrollert
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter fra 2019.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp.
Steikeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med tilkomst fra gang.
Belegg på gulv, malte plater på vegg og i himling.
Balansert avtrekk, vegghengt toalett og skap med vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap på toalettrom og avrenning til bad
Avløpsrør i plast fra 2014.
Balansert ventilasjonssystem fjed ettermontert aggregat.
Vannbåren varme fra fellesanlegg med radiator i stue.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert ved tilkomst.
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.
Branntekniske forhold er kontrollert.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger samsvarer

Myrdalskogen 22, 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

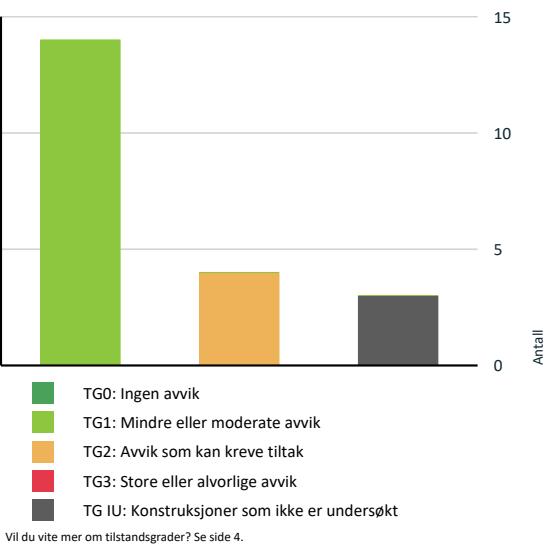
7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) [Gå til side](#)

Våtrom > 3 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20489-2659

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 6 av 18

Myrdalskogen 22, 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1970

Anvendelse
Beboelse

Standard
Leilighet i bygg fra 1970 med betydelig oppgradert standard etter oppføring.

Vedlikehold
Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

Tilbygg / modernisering		
2019	Modernisering	Enheten ble oppgradert
2014	Modernisering	Nytt bad og balansert ventilasjon

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med isolerglass av god kvalitet.
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.
Terrasse og bod dører med glass er kontrollert for samme.

Vurdering av avvik:
• Noe treg vandring, slitasje i treverk og i overganger på terrassedør registrert.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes vedlikehold og lokal oppgradering på sikt.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong i betongkonstruksjon med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

Vurdering av avvik:
• Noe slitasje i dekke og rekkverk

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold må påregnes

Oppdragsnr.: 20489-2659

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 7 av 18

Myrdalskogen 22, 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.
Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, varmtvann, fyringsanlegg, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater.
- Yttertak er flatt, opplekket og tekket med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong



INNSENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendige gulv med laminat fra 2019.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige gulv fremstår i god stand.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendige vegger og himling med malte overflater.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Fungerer med dette avvik, ved fremtidig oppgradering anbefales avretting



Oppdragsnr.: 20489-2659

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 8 av 18

Myrdalskogen 22, 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører fra byggeår.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, balansert ventilasjon og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring



3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring



3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring



Oppdragsnr.: 20489-2659

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 9 av 18

Myrdalskogen 22, 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk og membran fra 2014 er kontrollert

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring



3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeskap med nedfelt servant, spill med belysning over.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring



3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftspalte for tilluft.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

3 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter fra 2019.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp.
Steikeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring



3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Oppdragsnr.: 20489-2659

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 10 av 18

Myrdalskogen 22, 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



TOALETTROM

3 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med tilkomst fra gang.
Belegg på gulv, malte plater på vegg og i himling.
Balansert avtrekk, vegghengt toalett og skap med vask.

Årstall: 2014 Kilde: Egenerklæring



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør med fordelerskap på toalettrom og avrenning til bad

Årstall: 2014 Kilde: Egenerklæring



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonssystem fjed ettermontert aggregat.

Årstall: 2014 Kilde: Egenerklæring

Oppdragsnr.: 20489-2659

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 11 av 18

Myrdalskogen 22, 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg med radiator i stue.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert ved tilkomst.
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter Installasjon.

Vurdering av avvik:

- Det ble ikke registrert synlige avvik under befaringsgjennomgang, men alle anlegg eldre enn 10 år bør ha en uavhengig kontroll.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er kontrollert.

Oppdragsnr.: 20489-2659

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 12 av 18

Myrdalskogen 22, 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



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

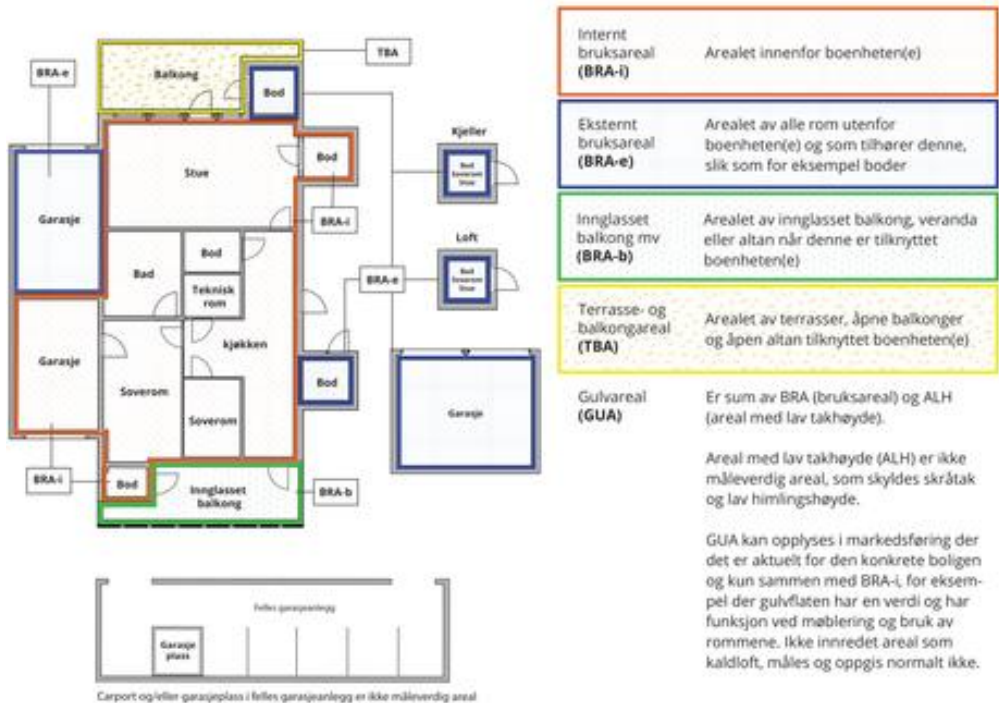
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggeteknisk 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.

Oppdragsnr.: 20489-2659

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 13 av 18

Myrdalskogen 22, 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 etasje	79	4		83	10
Kjeller		3		3	
1 etasje		5		5	
SUM	79	12			10
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Gang, toalettrom, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod	
Kjeller		Bod	
1 etasje		Bod	

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring. De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt internt areal.

3 etasje:
Gang: 10,2
Toalettrom: 2,1
Bad: 3,9
Stue/kjøkken: 33,3
Soverom 1: 12,5
Soverom 2: 6,4
Soverom 3: 6,4
Bod: 3,6

Kjeller:
Bod: 2,8

1 etasje:
Bod: 4,9

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring

☒ Ja ☐ Nei

Oppdragsnr.: 20489-2659

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 14 av 18

Myrdalskogen 22, 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Stian Tangedal Lien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	188	27		0	65980.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Myrdalskogen 22

Hjemmelshaver

Baresel Anny Karin, Reinåmo Berit Oliva Myrdal, Myrdal Leif, Myrdal Odd Gunnar, Bergen Kommune, Prestestien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0304/PRESTESTIEN BORETTSLAG	952780905	H0304		Lien Stian Tangedal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

456

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med sentral beliggenhet og kort avstand til kjøpesenter, butikker, kollektivtransport, skoler, barnehager og ulike arbeidsplasser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra godt utbygd offentlig veinett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligbygging

Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstveier, uteområder og parkeringsløsning.

Myrdalskogen 22, 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2026	mottatt	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	01.09.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	01.09.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	01.09.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Myrdalskogen 22, 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks

Oppdragsnr.: 20489-2659

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 17 av 18

Myrdalskogen 22, 5118 ULSET
Gnr 188 - Bnr 27
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Forutsetninger

og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppdragsnr.: 20489-2659

Befaringsdato: 01.09.2026

Side: 18 av 18

Signafides
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Myrdalskogen 22, 5118 ULSET

25 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Myrdalskogen 22

Myrdalskogen 22

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?

Mai-juni 2019

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.

Som eier har jeg bodd i boligen hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 3434074

Informasjon om selger

Selger

Lien, Stian Tangedal

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2017

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad og toalett med oppgradert i regi av borettslaget mellom 2014-2017. Vet ikke nøyaktig når badet i denne leiligheten ble renoverert da jeg ikke bodde her på den tiden. Har har nok borettslaget navn på firma og dokumenter på utført arbeid

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja☒ Nei

8Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



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

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2019

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Jeg har selv utført enkelt arbeid på det elektriske anlegget. Jeg er utdannet og arbeider som elektriker. Byttet lysbryter til dimmer i stue og bad. Byttet en enkel stikkontakt til en dobbel stikkontakt i bottekott i korridoren.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Meg selv

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2014

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I regi av borettslaget ble alle leiligheter oppgradert med balansert ventilasjonsanlegg i ca 2014.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Fikk teppebiller på teppet i stuen i 2025. Dette ble kastet, rengjorde hele leiligheten og la ut motgift. Har ikke sett mer av dette i etterkant.

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

Skriv opplysningene her:

Boligen ble total renovert/oppusset i 2019 av tidligere eier.

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 40515830

Egenerklæringsskjema

Name

Stian Tangedal Lien

Date

2026-08-25

Identification

Stian Tangedal Lien



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

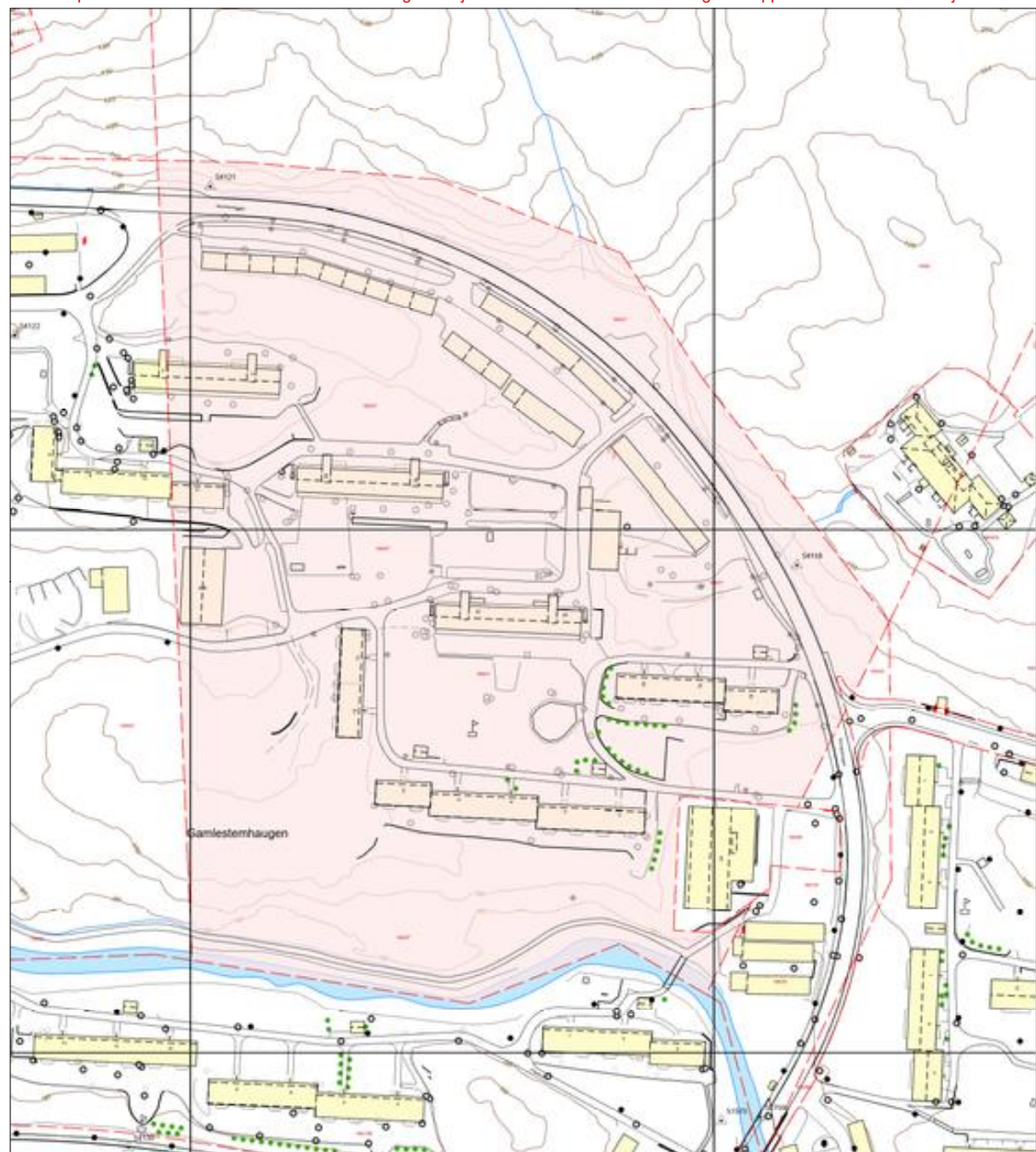
Målestokk v/A4: 1:2000

Dato: 25.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/27/0/0

Adresse: Myrdalskogen 22, 5118 ULSET m.fl.

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

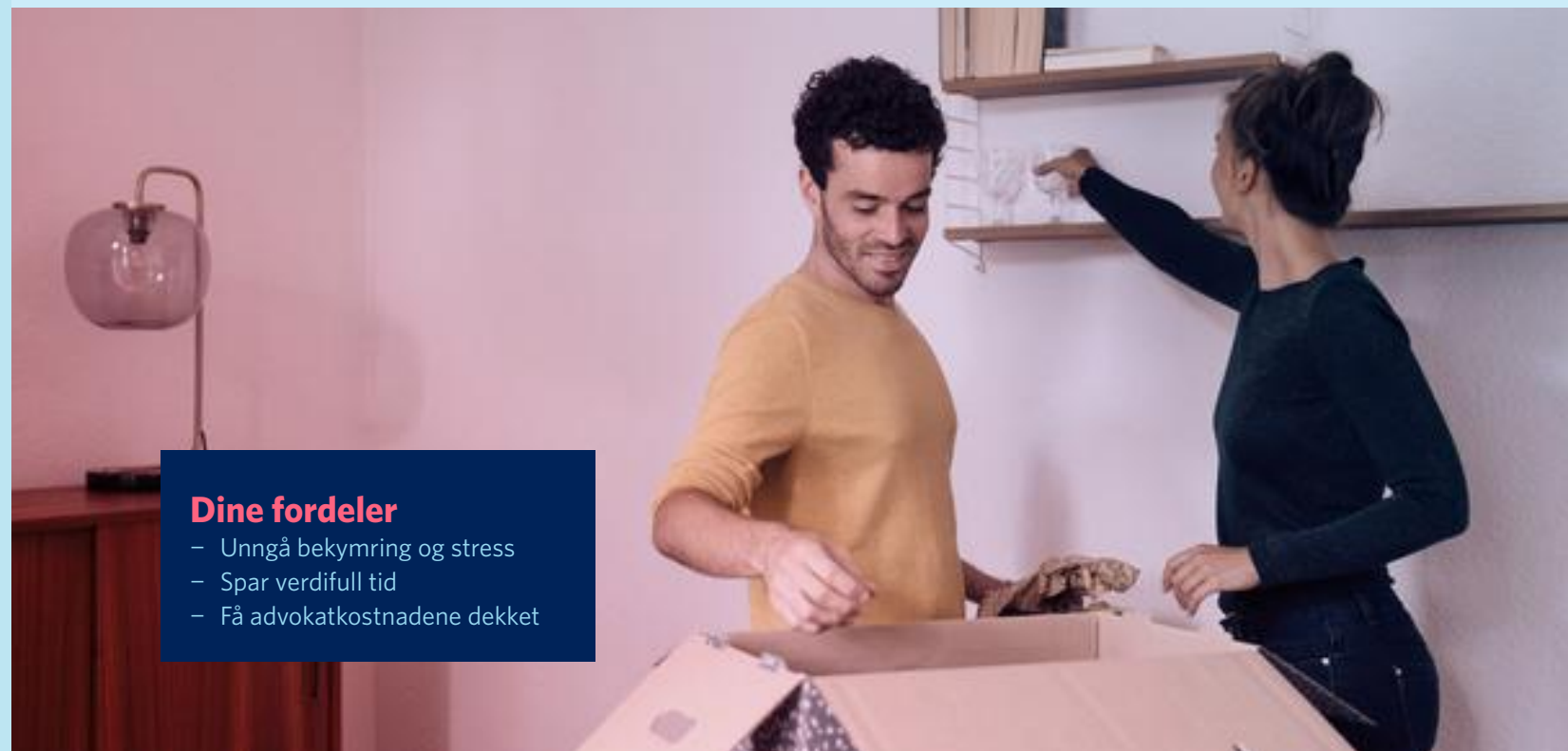
5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

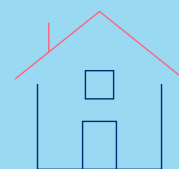
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

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 derfor 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. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Myrdalskogen 22, 5118 ULSET. Gnr. 188, bnr. 27, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1150260070
Megler: Marius Hagen, mobil: 99540596, e-post: mh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Marius Hagen

Eiendomsmegler / Partner /
Daglig leder
995 40 596
mh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, arna.aasane@proaktiv.no