Tilstandsrapport

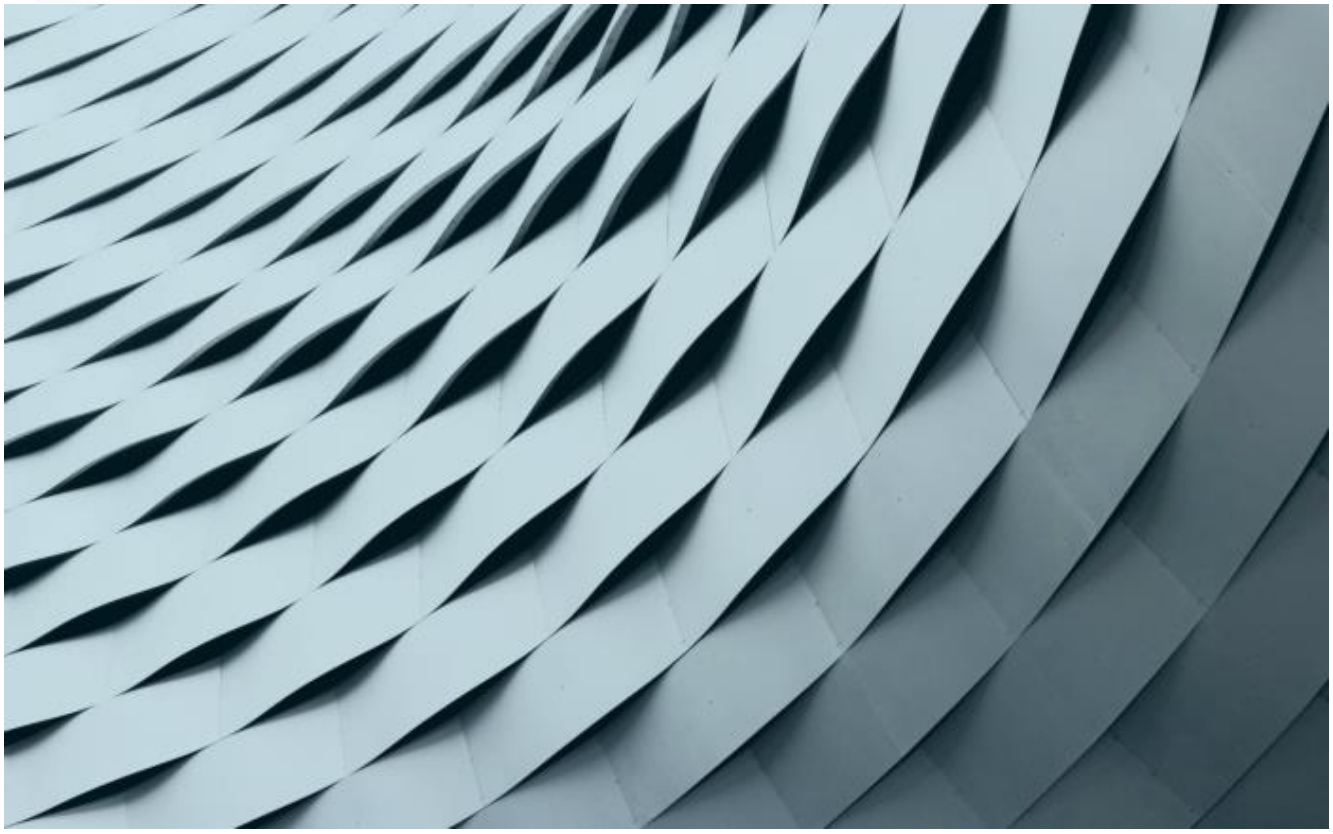
Myrdalskogen 35, 5118 ULSET

BERGEN kommune

gnr. 188, bnr. 99

Andelsnummer 144

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 10.02.2026 **Rapportdato:** 11.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13739-3597 **Eiendomsverdi ref nr:** SI3805

Foretak: KOE Konsulting AS

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

KOE KONSULTING AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Kristoffer Sæle
Uavhengig Takstingeniør
ks@koekonsulting.no
976 44 335

NITO

KOE KONSULTING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Yttervegger:
Yttervegger av tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendig bekledd med fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg.

Etasjeskille:
Etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
4-roms andelsleilighet.
Beliggende i 4. etasje.
Oppført i 1970.
Tilhørende eksterne boder i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entre (9,2 kvm):
Laminat på gulv, malte overflater.

Soverom 1 (6,4 kvm):
Laminat på gulv, malte overflater.

Soverom 2 (6,5 kvm):
Laminat på gulv, malte overflater.

Vaskerom (3,6 kvm):
Belegg på gulv, plater på vegger og takplater i himling
Vaskerommet er innredet med: Opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, ventilasjonsanlegg og innredning med slette fronter, laminat benkeplate og skyllekar.

Toalett (1,6 kvm):
Rommet er helfliset og har en slett malt himling.
Inneholder: Vegghengt toalett, baderomsinnredning og rør-i-rør fordelerskap.

Bad (2,4 kvm):
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger og baderomsinnredning.

Stue (28 kvm):
Laminat på gulv, malte overflater.

Soverom 3 (12,9 kvm):
Laminat på gulv, malte overflater.

Kjøkken (9,6 kvm):
Laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, to glasskap og laminat benkeplate med nedfelt vask av kompositt.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Micro.
- Oppvaskmaskin.
- Platetopp.
- Ventilator.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet:
- Varmekabler på bad.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør-i-rør system.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

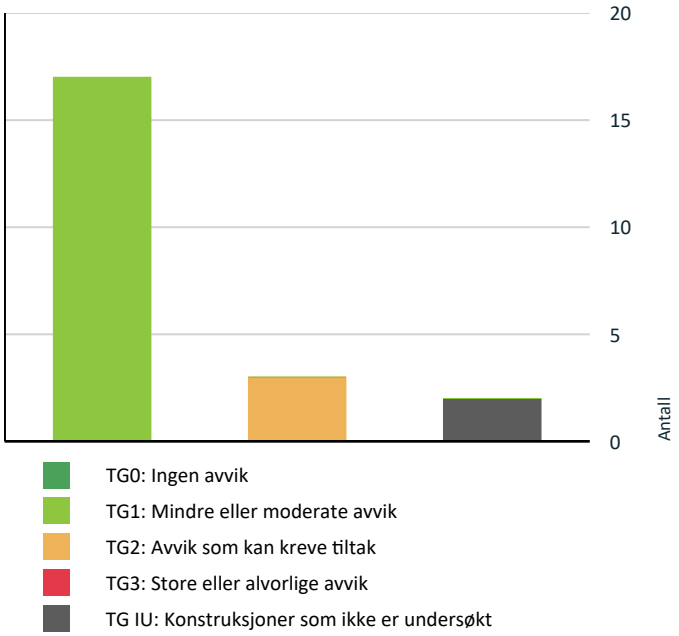
Leilighet

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1972

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

3-lags isolerglass i PVC-karmer, datert: 1998.
2-lags isolerglass i trekarmer, datert: 2012.

Dør/vindu - Generelt

Beskrivelse

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Værforhold og vedlikehold vil naturligvis være avgjørende for levetid.

TG 1 Vaskeromsdør

Beskrivelse

Vaskeromsdør av tre.

TG 1 Balkong-/terrassedør

Beskrivelse

Dør av PVC med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Dør av tre med brann- og lydklasse (B30/35db).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue/vaskerom til balkong på 14 kvm.
Dekket er bekledd med terrassebord.
Rekkverk av aluminium, glass og fasadeplater.

Dagens gjeldene krav til rekkverk:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 9,2 kvm.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger og baderomsinnredning.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2020 i regi av borettalget.
Arbeidene er da utført av:
- Oswald Jørs AS.

Det foreligger dokumentasjon hos borettslag fra overnevnte selskap.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 10 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 20 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av stål med klemring og vannlås.

Tilstandsrapport

Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar på bad er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil.
Tilluft til badet i dør.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktutsatte våtsoner vender mot kjøkkeninnredning og murvegg.
Dermed ikke mulig å foreta hulltaking.

4. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Areal: 3,6 kvm.
Belegg på gulv, plater på vegger og takplater i himling

Vaskerommet er innredet med: Opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, ventilasjonsanlegg og innredning med slette fronter, laminat benkeplate og skyllekar.

Eier opplyser om at vaskerommet er oppusset i 2020 i regi av borettslaget (ny sluk og nytt belegg.
Arbeidene er da utført av:
- Oswald Jørs AS.

Det foreligger dokumentasjon hos borettslag fra overnevnte selskap.

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

HELHETSVURDERING
Vaskerommet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til vaskerommet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 20 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av stål med klemring og vannlås.
Synlig belegg på gulv som tettesjikt.
Belegg med oppbrett og klemt under klemring i sluk.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil.
Tilluft til badet i yttervegg.

4. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerommets våtsone som er gulv vender mot nabo, hulltaking fra tilstøtende rom kan derfor ikke utføres.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 9,6 kvm.
Laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, to glasskap og laminat benkeplate med nedfelt vask av kompositt.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Micro.
- Oppvaskmaskin.
- Platetopp.
- Ventilator.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør system.
Vannrør er skiftet i regi av borettslag i 2020, arbeidene er utført av Oswald Jørs AS.

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

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Avløpsrør er skiftet i regi av borettslag i 2020, arbeidene er utført av Oswald Jørs AS.

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

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke lufte spalte under alle dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilluft i dører som ikke har dette.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i entre.
Inneholder: Automatsikringer.

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

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

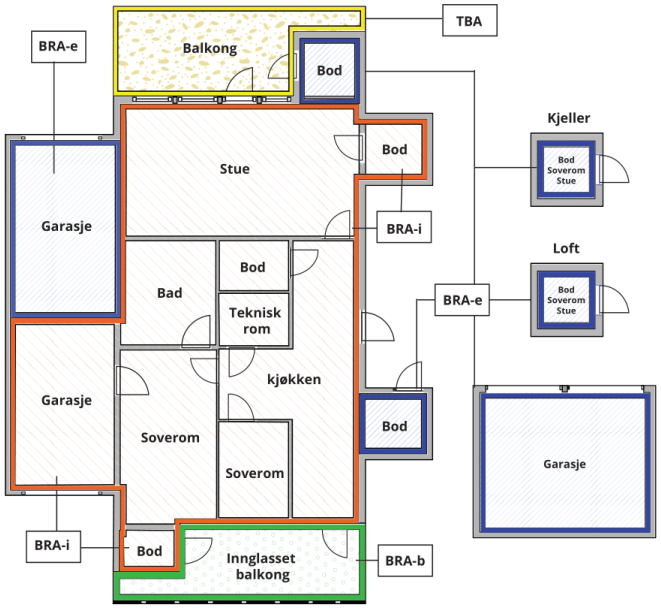
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	84			84	14
Fellesareal		13		13	
SUM	**84**	**13**			**14**
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Bad, vaskerom, kjøkken, entré, soverom 1, soverom 2, soverom 3, toalettrom, stue		
Fellesareal		Bod 1, bod 2, bod 3	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
- Entre: 9,2 kvm.
- Soverom 1: 6,4 kvm.
- Soverom 2: 6,5 kvm.
- Vaskerom: 3,6 kvm.
- Toalettrom: 1,6 kvm.
- Bad: 2,4 kvm.
- Stue: 28 kvm.
- Soverom 3: 12,9 kvm.
- Kjøkken: 9,6 kvm.

EKSTERNE ROM
- Bod 1: 1,9 kvm.
- Bod 2: 5,6 kvm.
- Bod 3: 5,6 kvm.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Kristoffer Sæle	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Myrdalskogen 35

Hjemmelshaver

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

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950608331			Lena Tholo Aasen/Ingvild Tholo Aasen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

144

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER SPESIELT FOR RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene fastsatt i avhendingsloven (lov om avhending av fast eigedom) og tilhørende forskrift. Det presiseres at rapporten **ikke** er en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen, men kun omhandler de bygningsdeler og forhold som omfattes av forskriftens krav til en **tilstandsrapport med minimumsomfang**.

Rapporten vurderer og beskriver kun følgende hovedpunkter, slik disse er tilgjengelige for visuell inspeksjon uten inngrep eller demontering:

1. Våtrom.
2. Kjøkken (overflater, innredning, vann- og avløpsrør).
3. Innvendige vann- og avløpsrør.
4. Varmtvannsbereder.
5. Vannbåren varme.
6. Varmesentraler.
7. Ventilasjon.
8. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak.
9. Loft (konstruksjonoppbygging).
10. Yttervegger.
11. Vinduer og ytterdører.
12. Balkonger, verandaer og lignende.
13. Krypekjellere.
14. Rom under terreng.
15. Grunnmur.
16. Drenering.
17. Terrengforhold.
18. Elektrisk anlegg.

I mindre sameier/borettslag hvor det er mindre en 4 boenheter så blir ikke felles eiet bygningsmasse vurdert/undersøkt, bare enkelt beskrevet. Dette kan gjelde:

1. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak.
2. Loft (konstruksjonoppbygging).
3. Yttervegger.
4. Krypekjellere.
5. Rom under terreng.
6. Grunnmur.
7. Drenering.
8. Terrengforhold.

Dersom boenheten allikevel har en svært direkte tilknytting til overnevnte bygningsdel så kan den allikevel bli vurdert.

Rapporten bygger utelukkende på **visuell inspeksjon** og enkle fuktmålinger med ikke-destruktive metoder. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, bruk av avansert måleutstyr eller kontroll av skjulte installasjoner. Kjøper oppfordres derfor til å foreta ytterligere undersøkelser ved behov.

Denne rapporten må ikke forveksles med en fullstendig teknisk tilstandsanalyse.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å

Forutsetninger

omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Forutsetninger

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3250033
Addresse	Myrdalskogen 35		
Postnr.	5118	Sted	ULSET
Selgers navn	Jan Magnus Aasen		
Selgers navn	Ingvild Tholo Aasen		
Selgers navn	Lena Tholo Aasen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2022

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:
J A
I A
L A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

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

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

Montert rør under vask på kjøkken

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Beskrevet på faktura

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dråpelekasje tak vaskerom

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

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

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

Dette er utført av boretslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Boretslaget

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
J A
I A
L A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Regi boretslaget . Utføres filterbytte

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
J A
I A
L A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjeggkre har vert observert i Myrdalskogen Boretslag. Vi har ikke hatt noe i vår leilighet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 05.03.2026

Signert av *Jan Magnus Aasen*

Signert av *Ingvild Tholo Aasen*

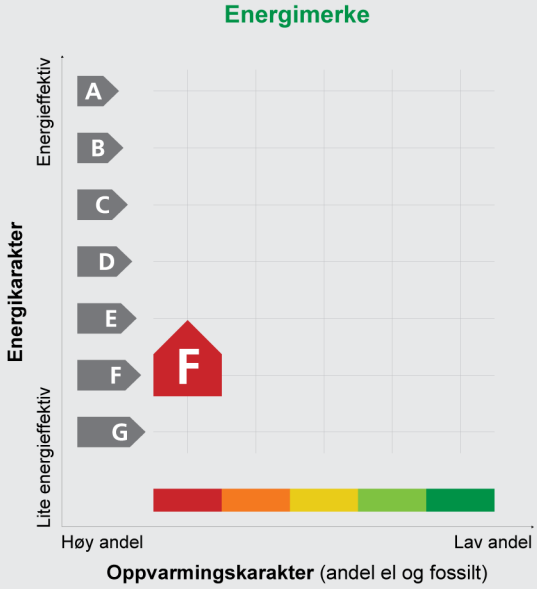
Signert av *Lena Tholo Aasen*

Initialer selger:
J A
I A
L A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Myrdalskogen 35
Postnr	5118
Poststad	ULSET
Andels-/leilighetsnr.	144 / 401
Gnr.	188
Bnr.	99
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bustadnr.	H0401
Merkenr.	A2022-1366059
Dato	05.03.2022



Innmeld av	Håkon Obdsaija Bergstad

Energiattesten er stadfesta og offisiell. Identiteten til bygningen er ikkje stadfesta frå Matrikkelen.

Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.
Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert.
Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- det er færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: **Følg med på energibruken i bustaden**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Reduser innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering av tettingslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tettleiksprøving**
- **Utføring av service på ventilasjonsanlegg**
- **Tetting av luftlekkasjar**
- **Utskifting av vindauge**
- **Montering av urstyring på avtrekksvifter/ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelomnar**

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utferda med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggjeår:	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
Ant etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar)

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjeld for denne eigedommen (vedlegg 1)

Adresse: Myrdalskogen 35
Postnr. og poststad: 5118 ULSET
Leilegheitsnr.: 401
Bustadnr.: H0401
Dato: 05.03.2022 23:51:09
Energimerkenummer: A2022-1366059
Ansvarleg for energiattesten:
Energimerkinga er utført av: Håkon Obdsaija Bergstad

Gnr: 188
Bnr: 99
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygn. nr.:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjar

Det kan vere utette stader som bør tettast, i tilslutninga mellom bygningsdelar, rundt vindauge/dører og ved gjennomføringar. Aktuelle tettemateriale er for eksempel botnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimlar av vindsperre. Det kan vere komplisert å tette utette stader ved tilslutningar mellom bygningsdelar, og dette må ein ofte utføre i samband med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindauge

Ein skiftar ut eit gammalt vindauge som isolerer dårleg, med eit nytt vindauge. Det blir anbefalt ein U-verdi på 1,2 W/m2K eller lågare (medrekna karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tettleiksprøving

Ein kan måle lufttettleiken i bygningen ved hjelp av ein metode for tettleiksmåling av heile eller delar av bygget. Ein kan òg nytte termografering for å kartleggje varmetap og lekkasjepunkt. Metodane krev spesialutstyr og spesialkompetanse, og arbeidet må gjerast av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montering av urstyring på avtrekksvifter/ventilasjonsanlegg

Ein bør undersøkje om ventilasjonsanlegget gjev høve til trinnvis regulering av luftmengda (1, 2, 3 eller maks/normal/min) og eventuelt har urstyring kopla til denne funksjonen. Ein bør eventuelt ettermontere eit vekeur som styrer luftmengdene avhengig av brukstida. For bustader bør ikkje ventilasjonen stoppast når bustaden ikkje er i bruk, men det bør vere ein minsteventilasjon på ca. 0,2 l/s per kvadratmeter.

Tiltak 7: Utføring av service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrollerast jamleg slik at ein sikrar at dei fungerer som dei skal. Filter bør skiftast jamleg.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Brukartiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tips 3: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tips 6: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tips 7: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tips 8: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgjeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20−40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tips 9: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

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

HUSORDENSREGLER FOR MYRDAL BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

Ulset, oktober 2024

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

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

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

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

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

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

Ulset, oktober 2024

Vedtekter

for Myrdal borettslag org nr 950608331.

tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2)Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

-vilkår for å være andelseier i borettslaget
-bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
-denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnadsarbeid

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

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

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

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

12-2 Parkering

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

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

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

12-3 Garasjer

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

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

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2025

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

DAGSORDEN FOR GENERALFORSAMLING

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

    (Forslagene er gjengitt i sin helhet under sak 5.)

6. Styrehonorar/andre honorar
7. Valg

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

Vi du gi fullmakt til noen, benytt skjemaet under.

Husk å ta med årsrapporten!

Klippes av, leveres ved inngangen.

Andelseieres
Navn: _____

Adresse: _____

Hvis aktuelt,
min stemme delegeres til:

Navn: _____

Adresse: _____

Underskrift andelseier:

SAK NR. 2
RAPPORT FRA STYRET FOR 2024 - MYRDAL BORETTSLAG

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

2.Styrets sammensetning før generalforsamlingen

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

3.Styret konstituerte seg som følger etter generalforsamlingen

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

FORDELING AV ARBEIDSOPPGAVER:

Dugnadskoordinator:	Eva Øye
Sekretær:	Christian Haaland
Web Side:	Ara Noshirvani/kontoransvarlig
HMS ansvarlig:	Espen Stokke
HMS koordinator:	Ara Noshirvani
Ungdomshus 82:	Espen Stokke
Utleie bord og stoler:	Kontoret
Utleie lokale:	Kontoret
Forsikringsansvarlig:	Espen Stokke /vaktmester
Garasjeutleie:	Kontoret
Hus kasse:	Kontoret
Parkeringskontroll:	Vest Park AS

VALGKOMITÉ:

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

MØTER:

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 14 styremøter og 3 ekstraordinære styremøter. Det har vært behandlet ca. 420 saker, hvor i alt 19 er protokollerte saker og 15 av disse har vært saker om godkjenning av nye andelseiere. Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

I tillegg har det vært følgende aktiviteter:

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

KONTOR:

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

Kontoret har følgende åpningstider:

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

VAKTMESTER:

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

LIKESTILLING:
Borettslaget har totalt 2 ansatte fordelt på 1 kvinne og 1 mann.
Styresammensetning: Styret med varamedlemmer består av 1 kvinne og 6 menn.

UTLEIE AV BORD OG STOLER:
Borettslaget har bord og stoler til utleie.
Priser: Bord kr 20,- pr. stk.
Stoler kr 10,- pr. stk.

UTLEIELOKALE i MYRDALSKOGEN 11:
Lokalene passer utmerket til mindre selskaper, maks 25 personer.
Leiepris kr. 250,- for en dag og kr. 500,- for en helg. Betaling via Vipps.

FORSIKRING:
Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret for kr 1.126.761.374
i Gjensidige forsikring.
Egenandel heldekning (alt unntatt naturskade): kr 12 000,-
Egenandel naturskade: kr 8 000,-

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

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med kontoret i Myrdalskogen 49, på tlf. 920 84 219 slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.
Videre har borettslaget en bilforsikring og en traktorforsikring.

BOLIGOMSETNING:
Siden siste ordinære generalforsamling er det solgt 15 leiligheter.
Gjennomsnittspris: kr. 3.020 000
Laveste pris: kr. 2.400 000
Høyeste pris: kr. 3 750 000

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

Det var 4 % økning av **netto felleskostnader** fra 01.01.2025. Dette grunnet generell prisstigning på kjøp av varer og tjenester. Den kollektive TV – og bredbåndavtalen økte til 465,- pr. mnd. Renhold økte til 239,- pr. mnd.
Ingen endring av garasjeleien i 2024.

BRUKSOVERLATING:
Pr. 31.12.24 var 1 av borettslagets boliger bebodd av leietaker.

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

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

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

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

LÅN OG LÅNEVILKÅR:
Borettslaget har lån i Handelsbanken, med flytende nominell rente på 5.49 %. Beregnet nedbetalt i juni 2044.

ØKONOMI:

Årsregnskap 2024

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

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

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

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

Egenkapitalen til laget er negativ med kr 72 160 280. Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

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

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

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

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

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

GDPR:
Borettslaget etterlever retningslinjene om behandling av person opplysninger.

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

PARKERING:
Vest Park AS har ansvar for kontroll av parkering i laget. Kontrollavgift er på kr. 660,-
UNUM, nytt digitalt parkeringssystem ble innført 1. oktober 2024.

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

MILJØUTVALGET:
Fotballbanen har vært lånt ut til aktiviteter som sommermarked og hagelag marked.
Kinotur for de over 50 år ble arrangert i november. Dette er et godt sosialt tiltak, og tilbakemeldingene tilsier at de fleste synes det var en veldig kjekk kveld.
Gjenbruks/byttedager ble arrangert 7-8. mai. Dette var en stor suksess som vil bli videreført i 2025.

DUGNAD:
Ryddeaksjonen ble i 2024 gjennomført 8. mai.
Videre har det blitt arrangert plantedager/fellesdugnad i forkant av 17. mai.
I tillegg har respektive dugnadsledere gjennomført dugnadsarbeid lokalt.
Totalt har 22 personer jobbet til sammen 480,5 dugnadstimer i 2024, mot 30 personer og 499 timer i 2023.
Styret takker for innsatsen i året som har vært. Vel møtt til ny frisk innsats i 2025.

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

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

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

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

Til generalforsamlingen i Myrdal Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Myrdal Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: EOT2B-TKESB-D27DL-KIWK1-5NLJT-UVKXA

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EOT2B-TKES8-D27DL-KIWK1-5NLJT-UVKXA

PENNEO

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

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

Erdal, Velaug Annette
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-24 13:14:00 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EOT2B-TKESB-D27DL-KIWK1-5NLJT-UVKXA

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Myrdal Borettslag
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Myrdal Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Myrdal Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	31 973 304	31 973 304
Garasjer	10, 11	2 879 324	2 879 324
Sum varige driftsmidler		**34 852 628**	**34 852 628**
Forskuddsleasing		143 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		**143 000**	**0**
Sum anleggsmidler		**34 995 628**	**34 852 628**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		712 445	654 746
Andre fordringer		212 179	206 385
Sum fordringer		**924 624**	**861 132**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		4 979 064	5 290 183
Skattetrekk		64 022	58 701
Sum bankinnsk. og kontanter		**5 043 086**	**5 348 884**
Sum omløpsmidler		**5 967 710**	**6 210 015**
SUM EIENDELER		**40 963 338**	**41 062 643**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

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

Bergen,
Styret for Myrdal Borettslag

Espen Ringkjøb Stokke Styrets leder	Trond Helle Styremedlem	Ara Noshirvani Nestleder
Eva Iren Øye Styremedlem	Atle Skar Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	2
Gjennomsnittlig antall årsverk:	1,51

Note 5 - Styrehonorar

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

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

Note 7 - Driftskostnader

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 9 - Vedlikehold

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

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

Note 10 - Bygninger

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Pantstillelser

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

Note 12 - Udekket tap

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

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 5,49%, løpetid 23 år		
Opprinnelig 2021	120 000 000	
Nedbetalt tidligere	9 902 719	
Nedbetalt i år	3 029 879	
Lånesaldo 31.12		107 067 402
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2044		
Sum langsiktig gjeld		**107 067 402**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	89 308 590

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Disponible midler

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Andre eiendeler

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

12-0488 Årsregn...

Name	Date
Helle, Trond	**2025-02-14**

Identification



Helle, Trond

Name	Date
Noshirvani, Ara	**2025-02-21**

Identification



Noshirvani, Ara

Name	Date
Stokke, Espen Ringkjøb	**2025-02-24**

Identification



Stokke, Espen Ringkjøb

Name	Date
Skar, Atle	**2025-02-15**

Identification



Skar, Atle

Name	Date
Øye, Eva Iren	**2025-02-23**

Identification



Øye, Eva Iren

SIGNICAT

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

Regnskapsoversikt 2024 for Grendahus Prestestien / Myrdal Borettslag

Driftresultat

	Debet	Kredit
Leieinntekter		kr 125 250,00
Drift/Vedlikehold	kr 130 555,99	
Miljøtiltak	kr 0,00	
Renter		kr 0,00
Bankgebyr/Korreksjon	kr 5 660,45	
Nedbet lån Prestestien	kr 10 000,00	
Underskudd		kr 20 966,44
	kr 146 216,44	kr 146 216,44

Balanse

	Debet	Kredit
Kassebeh.	kr 0,00	
Lån Prestestien		kr 0,00
Bankinskudd (DNB)	kr 125 157,32	
Leverandørgjeld		kr 0,00
Kapital		kr 125 157,32
	kr 125 157,32	kr 125 157,32

SAK NR. 5
FORSLAG:

Forslag 1, fra Aslak Bårdsen M47
Forslag: Stemmerett til beboere med registrert bostedsadresse uten fullmakt

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

Styrets vurderinger og innstilling til forslag 1:
Styrets vurderinger

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

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

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

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

Forslag 2, fra Frode Birkeland M5

Forslag: Innhenting av tilbud på TV/Bredbåndsavtale

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

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

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

Styrets innstilling til forslag 2:

Styrets innstilling: *Styret forholder seg nøytral til forslaget.*

Forslag 3, fra Per Johannesen M11
Forslag: Innkreving av avgift for parkeringstillatelse

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

Styrets vurderinger og innstilling til forslag 3:
Styrets vurderinger:
Styret mener verdien av at U82 brukes aktivt veier langt tyngre enn borettslagets behov for å kreve inn et gebyr på det nivået som blir foreslått. Den økonomiske belastningen for stiftelsen er av vesentlig større karakter enn de økonomiske fordelene som borettslaget oppnår ved innkreving av parkeringsavgift.

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

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

Styrets innstilling: Generalforsamlingen stemmer ned forslaget.

Forslag 4, fra Tor Alf Fauske M9

Forslag: Oppsigelse av avtale med VestPark som gjelder parkeringsplass.

Sak til Generalforsamling.

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

Bakgrunnen for oppsigelsen er følgende :

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

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

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

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

Styret holder beboere fortløpende orientert.

Tor A. Fauske

Tor A Fauske

Myrdalskogen 9

Bergen 20/01-25

<u>Styrets vurderinger og innstilling til forslag 4:</u>

<u>Styrets vurderinger:</u>

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

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

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

Styrets innstilling: Generalforsamlingen stemmer ned forslaget.

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

Sak nr. 1
Forslag: Oppsigelse av avtale med Aneo

Styret må gjennomgå eksisterende avtale for å sikre at oppsigelsen skjer i henhold til kontraktsvilkårene.
Det må også avklares og belyses for beboere eventuelle kostnader hva en oppsigelse medfører og prosesser knyttet til en overtakelse.
Ber styret sende en skriftlig oppsigelse med bekreftelse på at borettslaget overtar drift, og eierskapet til infrastrukturen av anlegget.

Alle beboere belastet i dag hver måned med lån til knyttet opp til Aneo-avtalen gjennom felleskostnadene uansett om en har bil eller ikke.
Prinsippet bør være at laget tar eierskap til dette for å kunne ha kontroll med kostnadene for laget nå og i fremtiden.
Hyppig informasjon ut til beboere under prosessen er påkrevd.

Styrets vurderinger og innstilling til forslag 5, sak 1:
Styrets vurderinger
Siden høsten 2024 har Myrdal borettslag vært medlem av Ladegruppen Bergen, en sammenslutning med over 30 borettslag i Bergensområdet som har tegnet tilsvarende avtaler om fastpris for ladeabonnement med Aneo (tidligere Ohmia Charging). Bakgrunnen for opprettelsen av Ladegruppen Bergen er en felles oppfatning av at Aneo har i alt det vesentlige brutt avtalevilkår som ble inngått i 2021 om utbygging og drift av ladeanlegg på parkeringsplasser i laget.

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

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

Styrets innstilling: Generalforsamlingen stemmer ned forslaget.

Sak nr. 2
Forslag: Arbeidsforhold for vaktmester

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

2) Vakttillegg for vinter-beredskap.

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

3) Kompensasjon for pålagt møtevirksomhet som pågår utover normal arbeidstid.
4) Overtid og vaktordning i forbindelse med snøbrøyting og vaktordninger skal kompenseres i tråd med gjeldene arbeidsmiljølov og tariffavtaler. Dette skal sikre en rettferdig og hederlig ordning for den ansatte.

Styrets vurderinger og innstilling til forslag 5, sak 2
Styrets vurderinger:
Styret ved styrets leder har arbeidsgiveransvar overfor ansatte i borettslaget. Som arbeidsgiver har styreleder taushetsplikt i personalsaker.

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

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

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

Styrets innstilling: Generalforsamlingen avviser forslaget.

Sak nr. 3
Forslag: Vurdering av tilfluktsrom

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

Ber om at styret foretar følgende:

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

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

Styrets vurderinger og innstilling til forslag 5, sak 3:
Styret foretok i 2022 og 2023 en overordnet gjennomgang og vurdering av status for våre tilfluktsrom. Vurderingene var at tilfluktsrommene, til tross for lav standard, etterlever minstekravene i forskrift om tilfluktsrom, jf. § 36. I den anledning ble det blant annet også anskaffet grunnleggende førstehjelpsutstyr for å erstatte det som var installert da tilfluktsrommene var nyetablerte. Styret opplever at tilfluktsrommene har et moderniseringsbehov.

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

Sak nr. 4
Forslag: Oppsetting av skilt på interne gangveier for økt sikkerhet

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

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

Forslag til tiltak:

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

Begrunnelse:

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

**Forebygging av uønsket bilkjøring på gangveiene.*

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets vurderinger og forslag til vedtak:
Styrets vurderinger:

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

Styrets innstilling: Generalforsamlingen stemmer ned forslaget.

SAK NR. 6
STYREHONORAR/ANDRE HONORAR

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

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

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

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

e. Kilometergodtgjørelse, bompenger og parkeringsutgifter til styremedlemmer og varamedlemmer for 2025.
Styrets innstilling: Kilometergodtgjørelse, etter statens regulativ, bompenger og parkeringsutgifter dekkes for de i styret som må benytte bil til styreoppgaver.

f. Dekking av tapt arbeidsfortjeneste.
Styrets innstilling: Tapt arbeidsfortjeneste dekkes for de i styret som må ta fri fra arbeid for å utføre vervet sitt som styremedlem i 2025.

SAK NR.7
VALG:

Følgende står på valg i styret:

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

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

- ***Valg av valgkomite.***

Valgkomitéens innstilling til styre for perioden 2025/26.

Til styret i Myrdal borettslag.

Forslag til styre i Myrdal borettslag fra valgkomitéen.

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

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

Valgkomitéen stiller til gjenvalg for 2025/26.
Berit Grimstad, Alv Ove Merkesdal, Grethe Teigland.

Mvh. for valgkomitéen
Grethe Teigland.

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I MYRDAL BORETTSLAG

Sted: Grendahuset i Prestestien
Dato: 19.03.2025 kl. 19.00

Møtet ble åpnet av: *Espen Stokke*

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

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

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

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

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: *47*

+ Antall fullmakter: *14*

= Antall stemmeberettigede: ***61***

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: *Jostein K. Reigstad*

Vedtak: ***Godkjent***

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: *Eva Øye*

Vedtak: ***Godkjent***

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Vedtak: ***Godkjent***

f) Valg av tellekorps

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

Vedtak: ***Godkjent***

g) Godkjenning av dagsorden

Vedtak: ***Godkjent***

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: ***Godkjent***

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: ***Godkjent***

4. Årsregnskap for Grendahuset

Vedtak: ***Godkjent***

5. Forslag / Andre saker

FORSLAG

Forslag 1, fra Aslak Bårdsen M47

Forslag: Stemmerett til beboere med registrert bostedsadresse uten fullmakt

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

Styrets vurderinger og innstilling til forslag 1:
Styrets vurderinger

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

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

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

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

Vedtak: ***Forslag nedstemt***

Forslag 2, fra Frode Birkeland M5

Forslag: Innhenting av tilbud på TV/Bredbåndsavtale

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

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

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

Styrets innstilling til forslag 2:

Styrets innstilling: *Styret forholder seg nøytral til forslaget.*

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

Forslag 3, fra Per Johannesen M11

Forslag: Innkreving av avgift for parkeringstillatelse

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

Styrets vurderinger og innstilling til forslag 3:
Styrets vurderinger:
Styret mener verdien av at U82 brukes aktivt veier langt tyngre enn borettslagets behov for å kreve inn et gebyr på det nivået som blir foreslått. Den økonomiske belastningen for stiftelsen er av vesentlig større karakter enn de økonomiske fordelene som borettslaget oppnår ved innkreving av parkeringsavgift.

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

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

Styrets innstilling: Generalforsamlingen stemmer ned forslaget.

Vedtak: ***Forslag nedstemt***

Forslag 4, fra Tor Alf Fauske M9

Forslag: Oppsigelse av avtale med VestPark som gjelder parkeringsplass.

Sak til Generalforsamling.

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

Bakgrunnen for oppsigelsen er følgende :

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

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

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

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

Styret holder beboere fortløpende orientert.

Tor A. Fauske

Tor A Fauske

Myrdalskogen 9

Bergen 20/01-25

Styrets vurderinger og innstilling til forslag 4:
Styrets vurderinger:
Styret mener at overtakelse av kontrollen over parkeringsanlegget på egenhånd ikke er fornuftig eller effektivt. For det første vil det medføre en betydelig administrativ byrde og ansvar for borettslaget å føre kontroll av parkeringsanlegget selv. Styret har for øvrig heller ingen mulighet til å ilegge feilparkerte biler kontrollsanksjoner.

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

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

Styrets innstilling: Generalforsamlingen stemmer ned forslaget.

Vedtak: ***Forslag nedstemt***

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

Sak nr. 1
Forslag: Oppsigelse av avtale med Aneo

Styret må gjennomgå eksisterende avtale for å sikre at oppsigelsen skjer i henhold til kontraktsvilkårene.
Det må også avklares og belyses for beboere eventuelle kostnader hva en oppsigelse medfører og prosesser knyttet til en overtakelse.
Ber styret sende en skriftlig oppsigelse med bekreftelse på at borettslaget overtar drift, og eierskapet til infrastrukturen av anlegget.

Alle beboere belastet i dag hver måned med lån til knyttet opp til Aneo-avtalen gjennom felleskostnadene uansett om en har bil eller ikke.
Prinsippet bør være at laget tar eierskap til dette for å kunne ha kontroll med kostnadene for laget nå og i fremtiden.
Hyppig informasjon ut til beboere under prosessen er påkrevd.

Styrets vurderinger og innstilling til forslag 5, sak 1:

Styrets vurderinger

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

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

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

Styrets innstilling: Generalforsamlingen stemmer ned forslaget.

Vedtak: ***Forslag nedstemt***

Sak nr. 2

Forslag: Arbeidsforhold for vaktmester

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

2) Vakttillegg for vinter-beredskap.

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

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

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

Styrets vurderinger og innstilling til forslag 5, sak 2
Styrets vurderinger:
Styret ved styrets leder har arbeidsgiveransvar overfor ansatte i borettslaget. Som arbeidsgiver har styreleder taushetsplikt i personalsaker.

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

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

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

Styrets innstilling: Generalforsamlingen avviser forslaget.

Vedtak: ***Forslag nedstemt***

Sak nr. 3

Forslag: Vurdering av tilfluktsrom

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

Ber om at styret foretar følgende:

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

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

Styrets vurderinger og innstilling til forslag 5, sak 3:
Styret foretok i 2022 og 2023 en overordnet gjennomgang og vurdering av status for våre tilfluktsrom. Vurderingene var at tilfluktsrommene, til tross for lav standard, etterlever minstekravene i forskrift om tilfluktsrom, jf. § 36. I den anledning ble det blant annet også anskaffet grunnleggende førstehjelpsutstyr for å erstatte det som var installert da tilfluktsrommene var nyetablerte. Styret opplever at tilfluktsrommene har et moderniseringsbehov.

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

Vedtak: ***Styrets forslag vedtatt***

Sak nr. 4

Forslag: Oppsetting av skilt på interne gangveier for økt sikkerhet

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

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

Forslag til tiltak:

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

Begrunnelse:

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

**Forebygging av uønsket bilkjøring på gangveiene.*

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets vurderinger og forslag til vedtak:
Styrets vurderinger:

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

Styrets innstilling: Generalforsamlingen stemmer ned forslaget.

Vedtak: ***Forslag nedstemt***

6. STYREHONORAR/ANDRE HONORAR

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

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

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

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

e. Kilometergodtgjørelse, bompenger og parkeringsutgifter til styremedlemmer og varamedlemmer for 2025.
Styrets innstilling:
Kilometergodtgjørelse, etter statens regulativ, bompenger og parkeringsutgifter dekkes for de i styret som må benytte bil til styreoppgaver.
Vedtak: ***Godkjent***

f. Dekking av tapt arbeidsfortjeneste.
Styrets innstilling:
Tapt arbeidsfortjeneste dekkes for de i styret som må ta fri fra arbeid for å utføre vervet sitt som styremedlem i 2025.
Vedtak: ***Godkjent***

7. Valg

- ***Styret***

Følgende står på valg:

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

Valgkomiteens forslag til kandidater:

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

Meldte kandidater: ***Bertil Syversen - styreleder***

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

Vedtak: ***Godkjent***

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

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

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

Forslag: Styreleder og nestleder.

Vedtak: ***Godkjent***

- ***Valg av valgkomite. (ett år)***

Forslag:
Valgkomitéen stiller til gjenvalg for 2025/26.
Berit Grimstad, Alv Ove Merkesdal, Grethe Teigland.

Vedtak: ***Godkjent***

Underskrifter:

Møteleder: Jostein K. Kristad

Referent: Lia Øye

Protokollunderskriver: Ivar Boge Tybakke

Protokollunderskriver: Svanhild Bekkens

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A3: 1:1 500
Dato: 20.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/99/0/0
Adresse: Myrdalskogen 35 m.fl.

N

297350 297500 297650

6709050 6708900 6708750 6708600

Blokkhaugen skole
Trolleskaret
Blokkebærhaugane
Myrdalskogen
Til Myrdalskogen
Midtbygda sjukeheim
Heathaugvegen
Midtkleiva
Dateelva

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

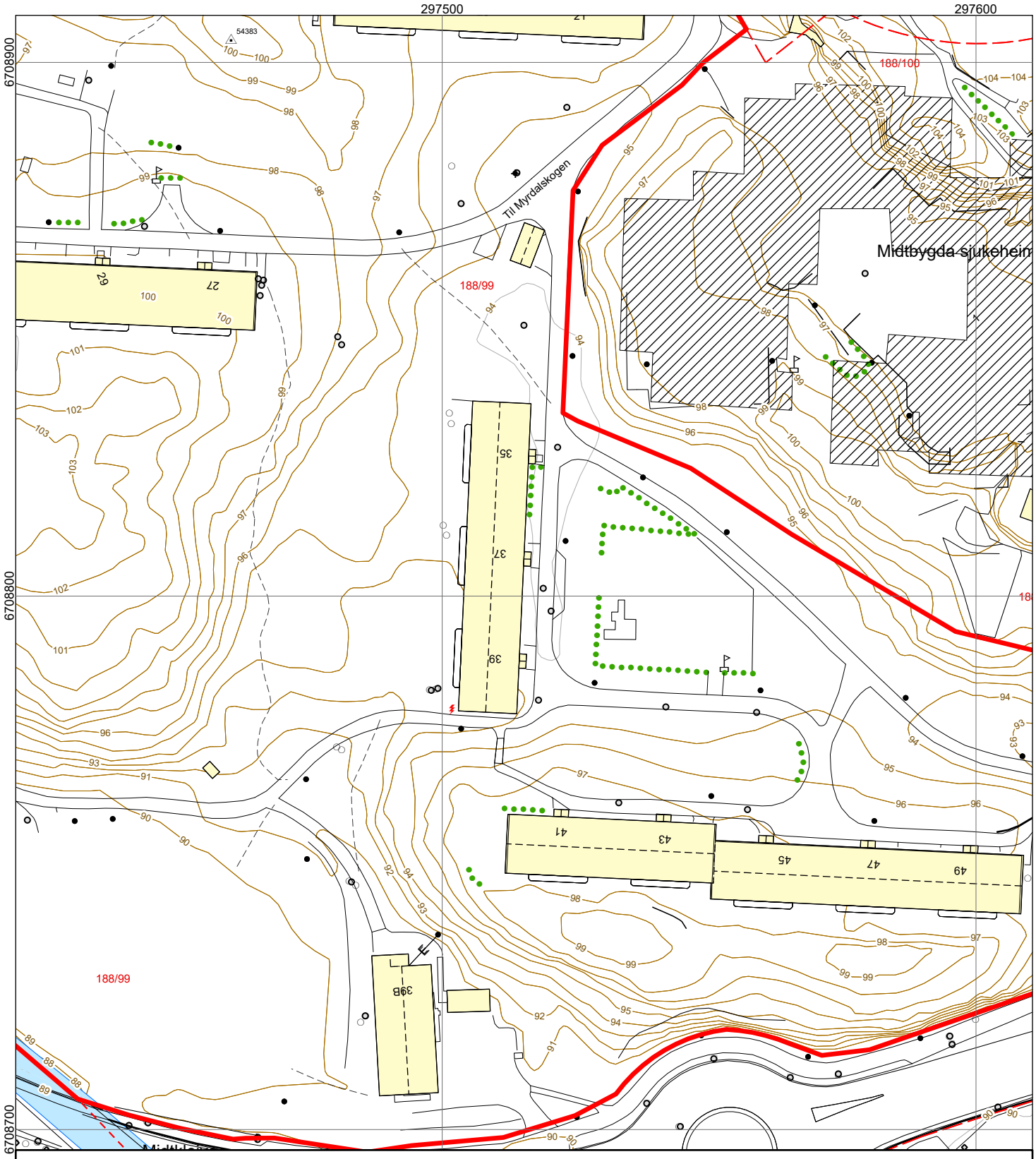
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 20.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/99/0/0
Adresse: Myrdalskogen 35 m.fl.

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 188/99/0/0
Utlistet 20. februar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

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

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 20. februar 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/99
Dato: 20.02.2026 Adresse: Myrdalskogen 35 m.fl.

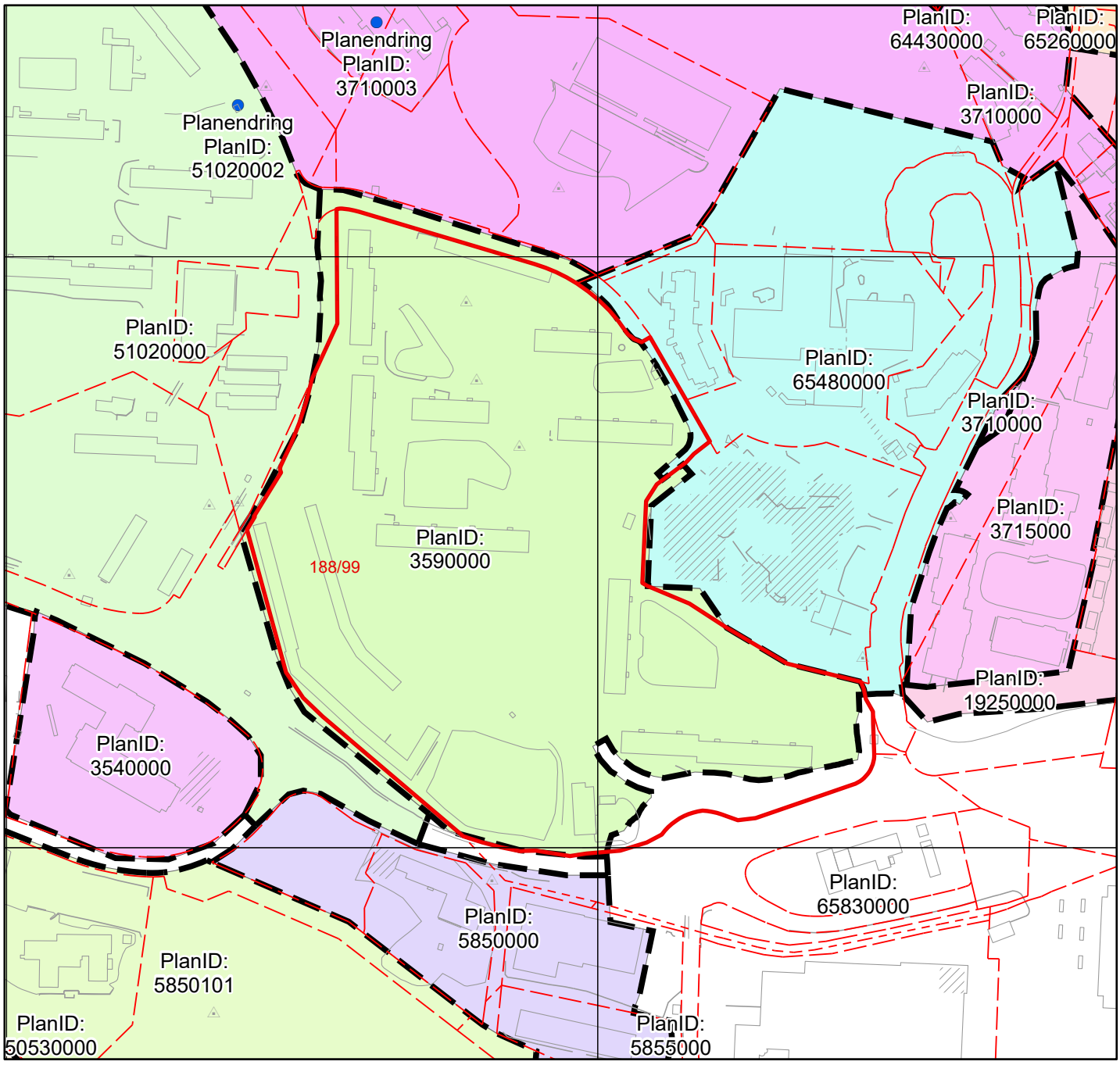
N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 3590000, 65480000, 51020000, 65830000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

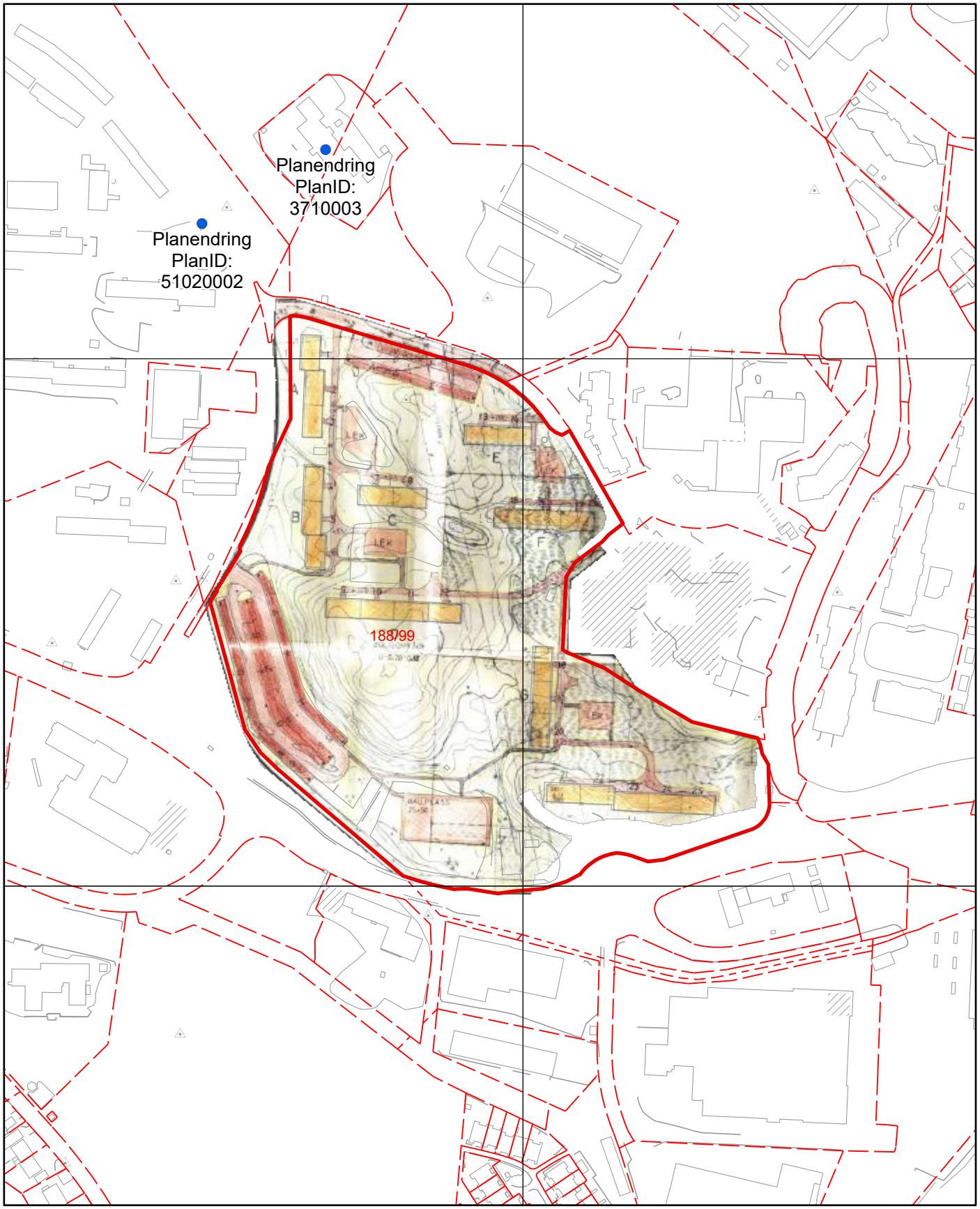
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/99
Dato: 20.02.2026 Adresse: Myrdalskogen 35 m.fl.

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

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

R 5.359

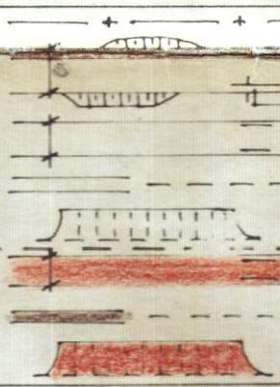
TEGNFORKLARING

REGULERINGS PLANENS AVGRENSING

REG. PLANENS GRENSE

ELDRE PLANERS GRENSE

TRAFIKK OMRÅDE



BYGGEGRENSE

FORTAU

KJØREBANE

SKULDER

OFF. KJØREVEGER

" GANGVEG OG STI

" PARKERINGS ANL.

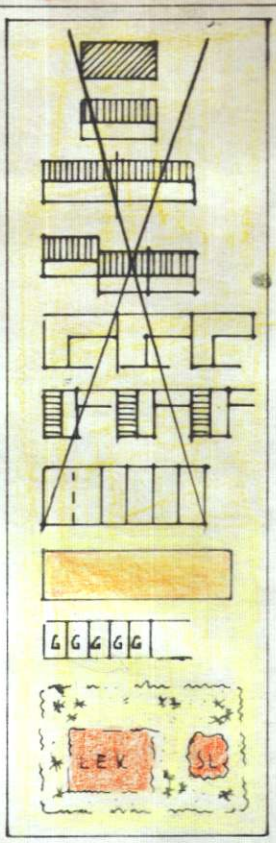
FELLESADKOMST - KJØREVEG

" GANGVEG OG STI

" PARKERINGS ANL.

BYGGE - OMRÅDER

BOLIG-OMRÅDE



~~EKSIST. BOLIGHUS~~

PROSJ. FRITTL. ENEBOLIGER

" VERTIK. 2 MANNSBOLIGER

" REKKEHUS

" VINKEL- ATRIUMHUS - I REKKE O.L

" KJEDEHUS

" TERRASSEHUS

" BLOKKER

" GARASJER

" FELLESAREAL M/ LEKEPLASSER GRØNTANL. O.L.

INSTUTISJONER OG OFF. FORMÅL

FORRTN. OG SERVISS FORMÅL

INDUSTRI FORMÅL

FRIOMRÅDER

SPESIAL OMRÅDER

MILJØVERNDEP.
1505 23.8.72
PL.

Fylkesmannen i Rogaland
11 JUL 1972
Utbyggingsavdelinga

22 MAR 1973 3847
NEGUNGEN

ALLPLAN A/S Øvregt. 25 – Telefon 14 960

MYRDAL

HUS	MÅL	10/8-71 PT.
	1:1000	K
		A 04

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

18 - 00

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

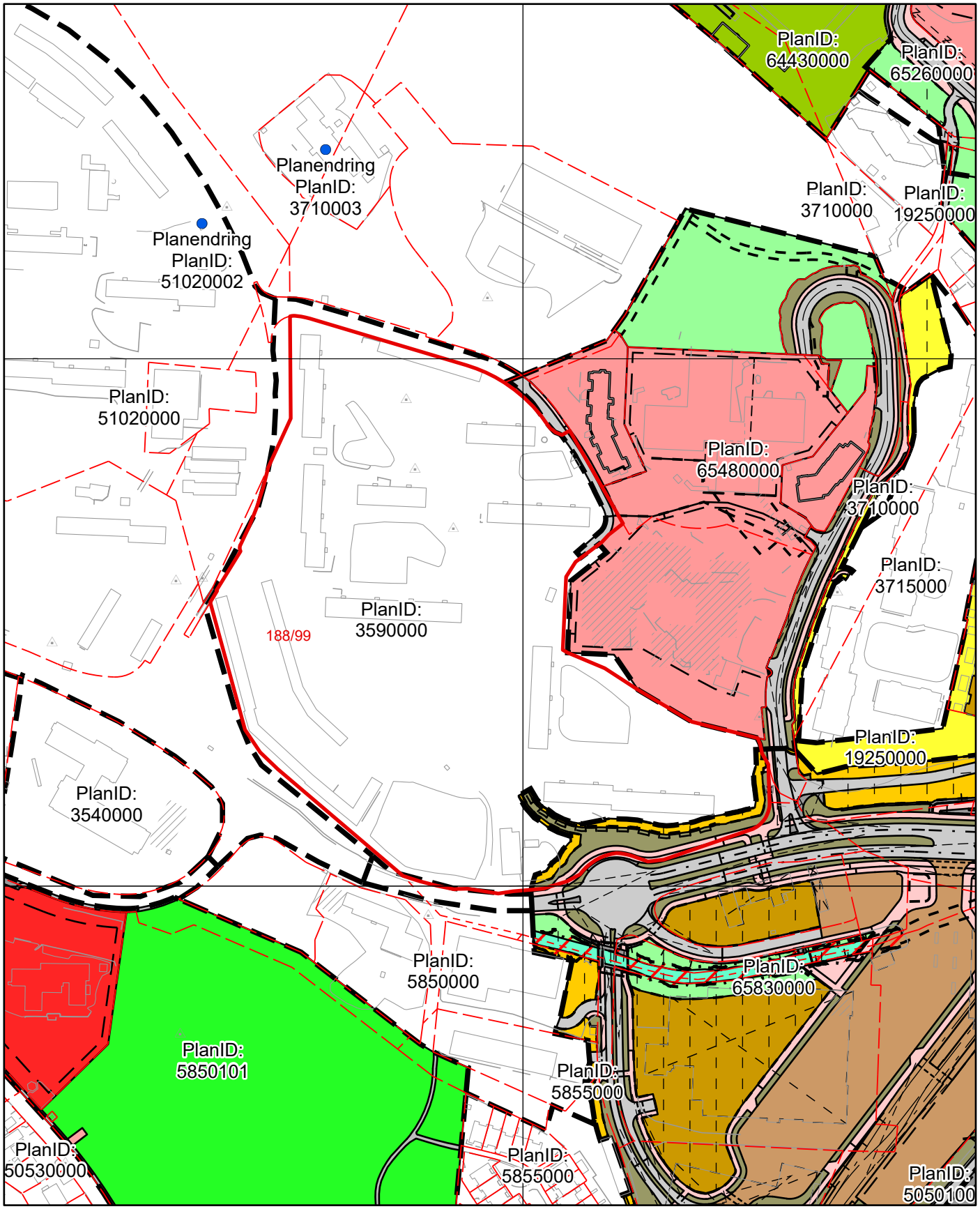
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 188/99
Dato: 20.02.2026 Adresse: Myrdalskogen 35 m.fl.

N

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

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1224 - Regulert kjørebane

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1227 - Regulert støyskjerm

1228 - Regulert støttemur

1252 - Bru

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Offentlig barnehage

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

FRIOMRÅDER

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1110 - Boligbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1161 - Barnehage

1162 - Undervisning

1168 - Helse-/omsorgsinstitusjon

1400 - Idrettsanlegg

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2025 - Holdeplass/-plattform

2027 - Tekniske bygg, konstr

2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

2070 - Kollektivknutepunkt

2072 - Kollektivterminal

2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3002 - Blå/grønnstruktur

3040 - Friområde

3050 - Park

Kommuneplanens arealdel

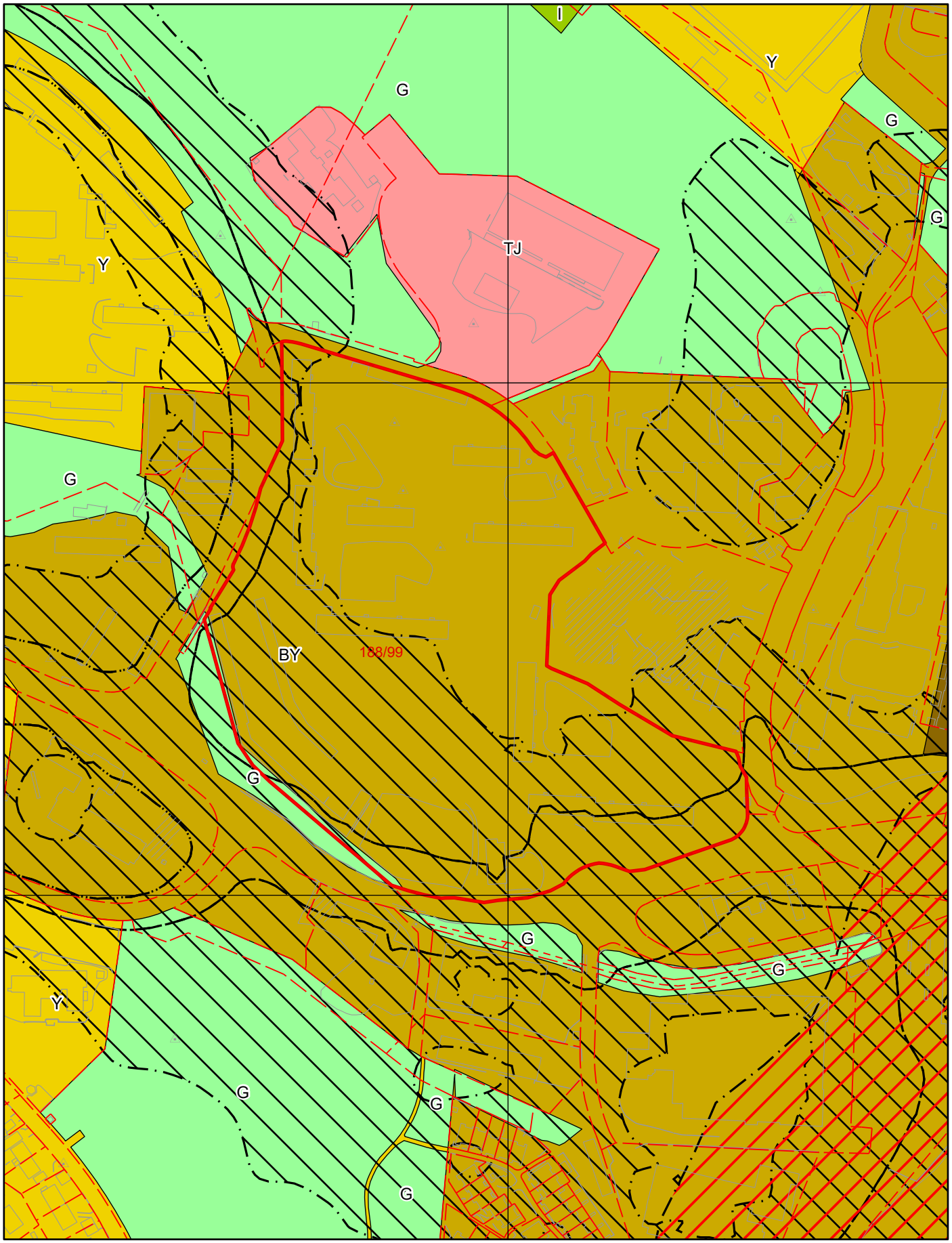
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 20.02.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 188/99
Adresse: Myrdalskogen 35 m.fl.

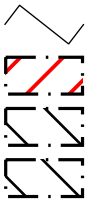
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Tjenesteyting

Idrettsanlegg

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

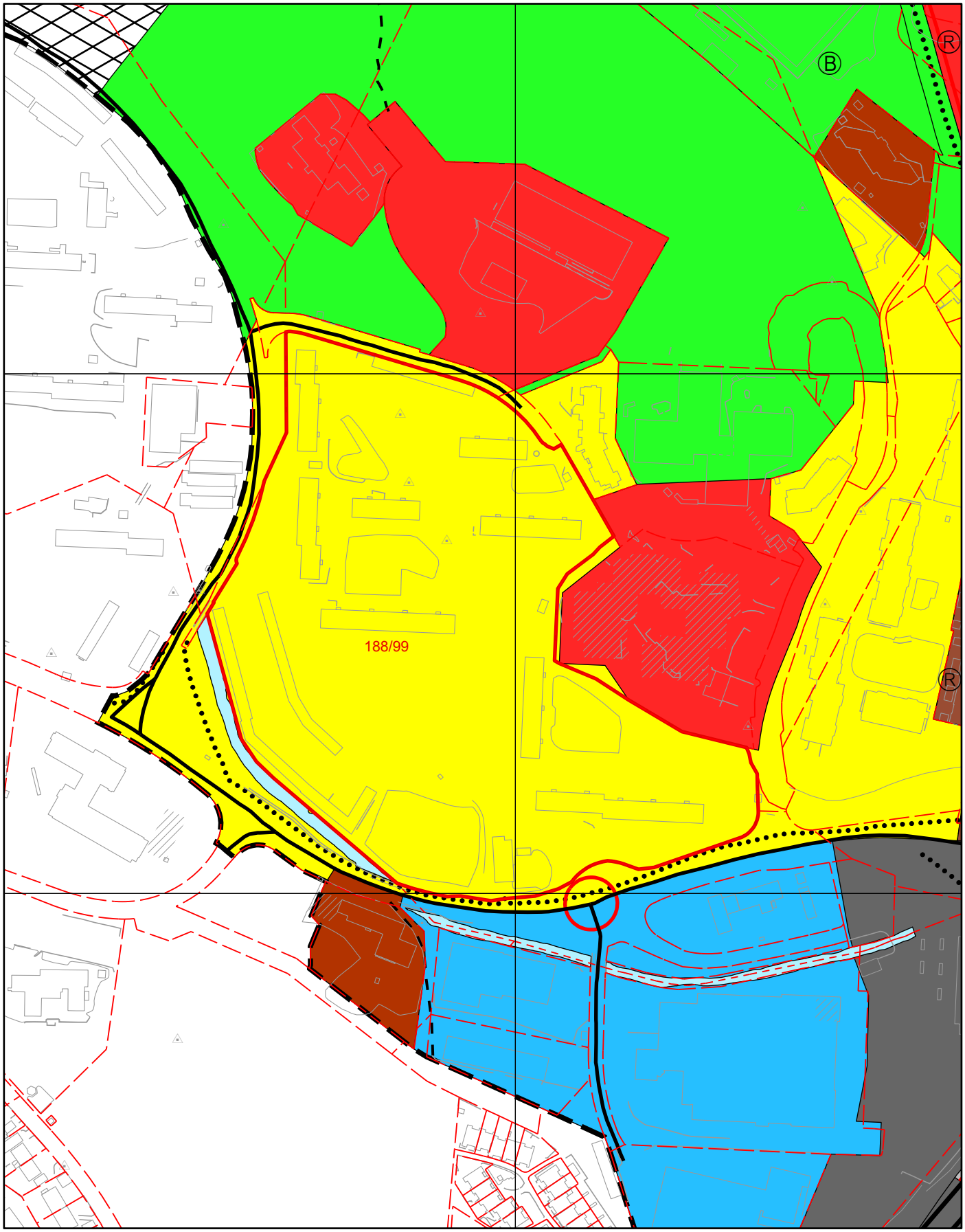
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 20.02.2026

Arealplan-ID: 9930000
Gnr/Bnr/Fnr: 188/99
Adresse: Myrdalskogen 35 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Turveg


G/S-veg


Samleveg, fremtidig


Samleveg


Hovedveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)


Senterområde (N)


Erverv (N)


Offentlig bebyggelse (N)


Bygninger, allmennyttig (N)


Friområde (N)


Idrettsanlegg (N)


Båndlegging etter annet lovverk (N)

Vannareal for alment friluftsliv (N)


Vegareal (N)


Terminal (N)

Nabolagsprofil

Myrdalskogen 35 - Nabolaget Blokkhaugen - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Flatevad Linje 32	3 min 0.2 km
Åsane terminal Totalt 30 ulike linjer	5 min 0.4 km
Gamle Bergen Museum Linje BEF	9 min 7.1 km
Norges Fiskerimuseum Linje BEF	11 min 8.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 12.7 km

Skoler

Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 273 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Haukedalen skole (1-7 kl.) 362 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Rolland skole (1-7 kl.) 323 elever, 25 klasser	13 min 1.2 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	21 min 1.7 km
Åsane videregående skole 1100 elever	8 min 0.7 km
Tertnes videregående skole 370 elever	21 min 1.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

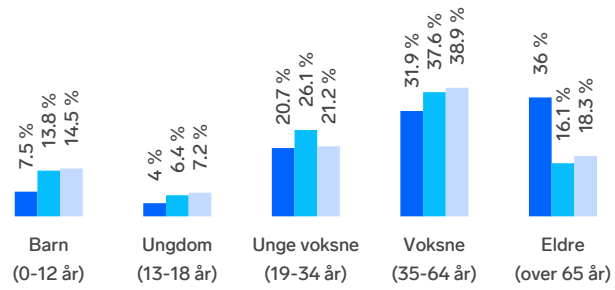
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ulset barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 0.3 km
Blokkhaugen barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 0.4 km
Kidsa Midtbygda (1-5 år) 68 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Ulset Post i butikk	5 min 0.4 km
Coop Prix Prestestien Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

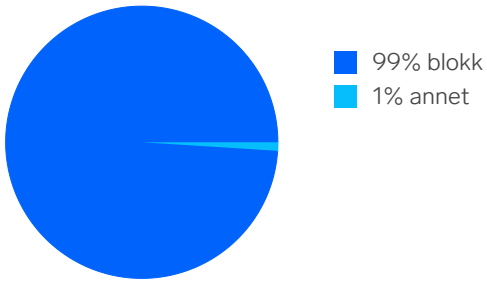
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

Sport

Blokkhaugen skole Aktivitetshall	4 min 0.3 km
Ulsetskogen skole Aktivitetshall	11 min 0.7 km
MOVA Åsane	5 min
SATS Horisont	12 min

Boligmasse



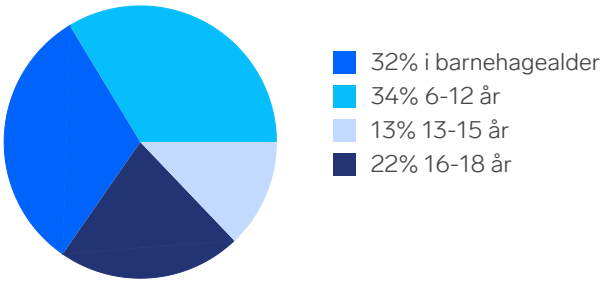
«Det er stille, rolig og velstelt. Folk bryr seg om kvarandre, dei aller fleste er eldre, dei som er yngre er som regel barnefamilier. Kort vei til Åsane senter»

Sitat fra en lokalkjent

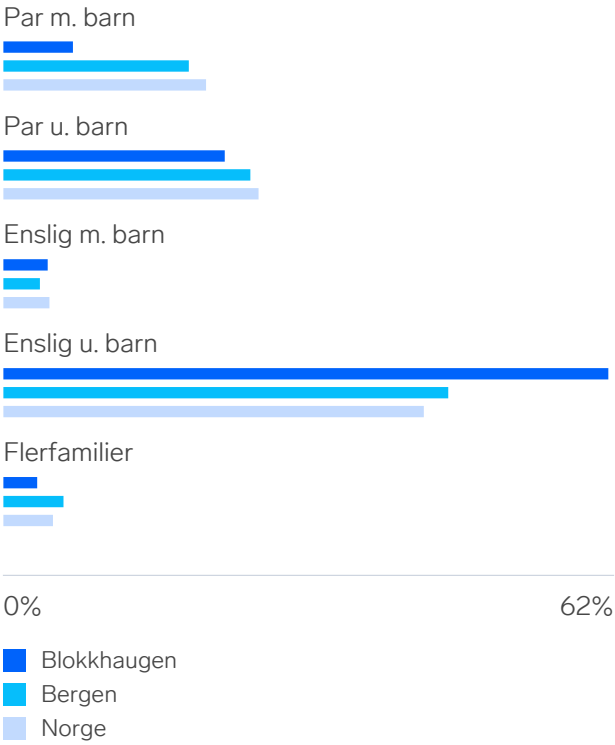
Varer/Tjenester

Åsane Storsenter	6 min
Apotek 1 Arken	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



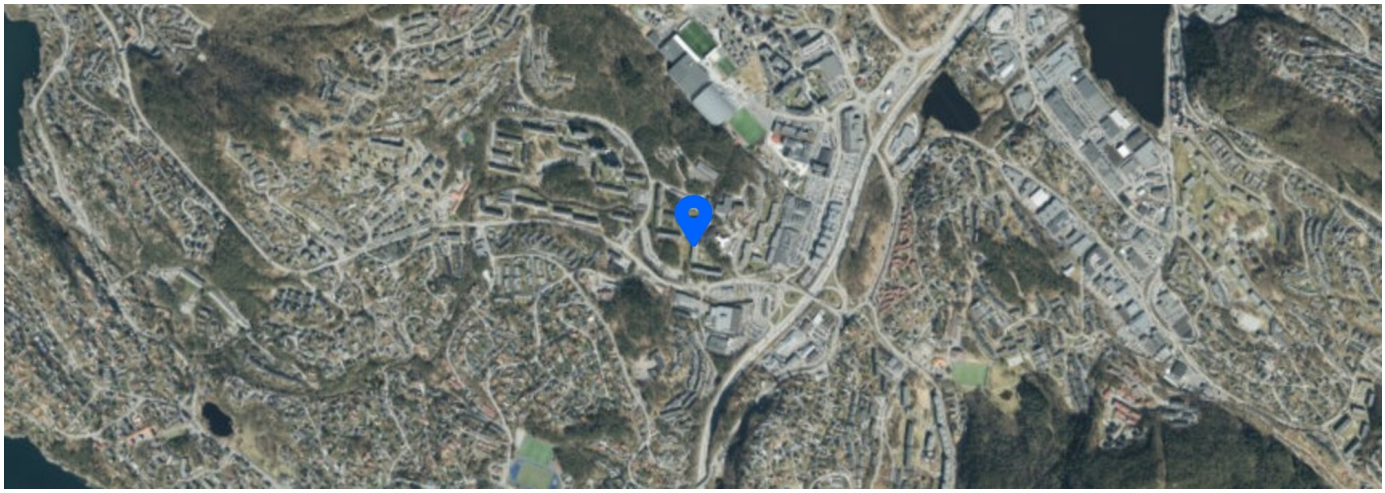
Familiesammensetning

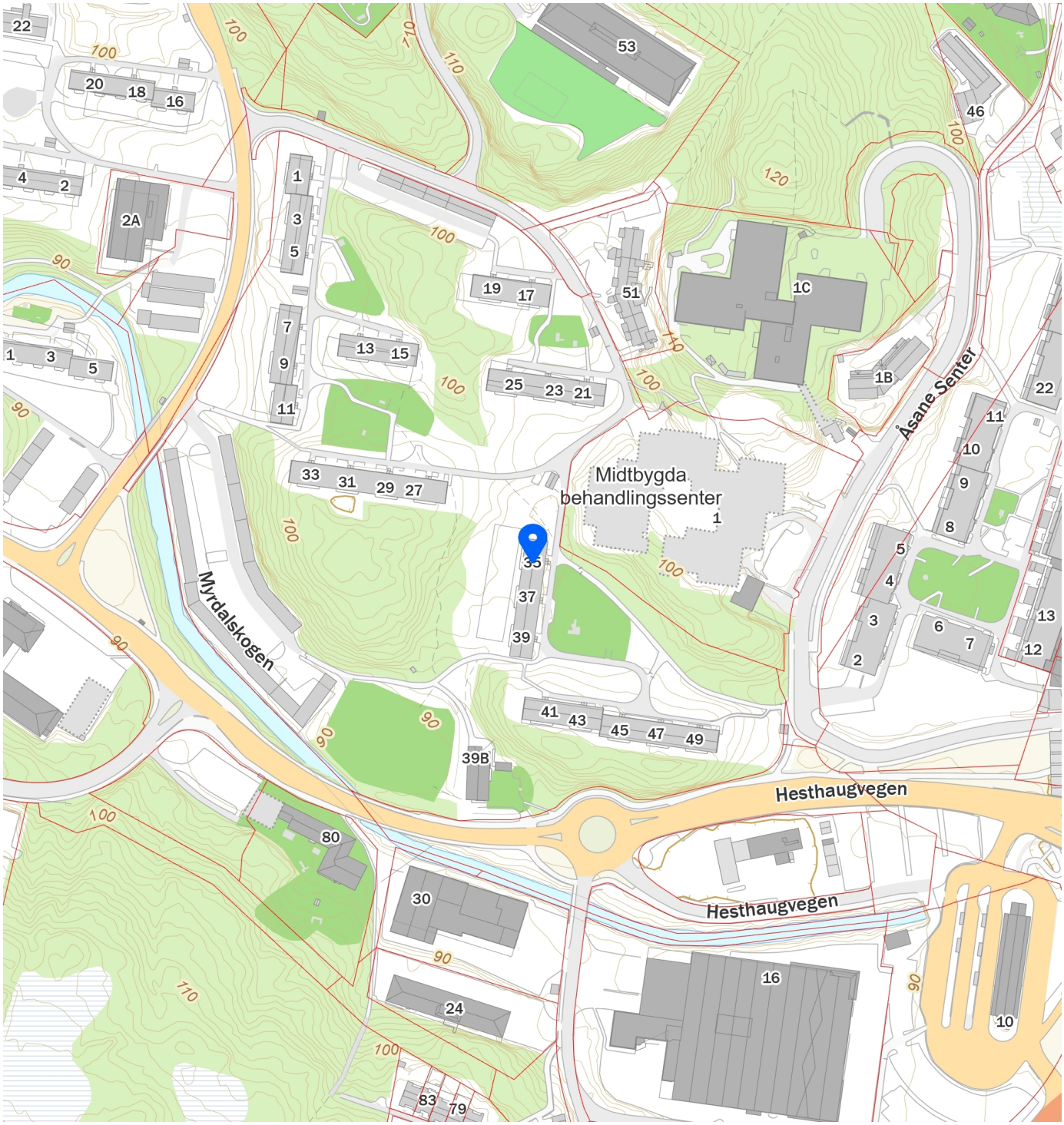


Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025