



Rekkehus

Myrdalsskogen 390 - Ulset.

Eiendommen

Rekkehus

Andelsnummer 30 i Skinstø borettslag.

Beliggenhet:

Boligen ligger i rolig etablert område. Solrikt og barn-
evennlig. Lekeplass og ballbane/fotballbane like ved. Kort
vei til skole, barnehage, handlesenter og bussforbindel-
se. Flott turterreng i området.

Kommune:

Bergen kommune

Prisantydning:

kr. 4.800.000,- + omkostninger.

Verditakst:

kr. 4.800.000,-, se vedlagte takst.

Hjemmelshaver:

Andreas Østvold
Siv Elin Karlsen

Selger:

Eiendommen selges etter reglene om tvangssalg i
tvangsfullbyrdelsesloven. Salget gjennomføres som et
medhjelpersalg med Bergen tingrett som oppdragsgiver.

Eierform:

Andelsbolig - borettslag
Hsleie kr 6.933,- pr mnd.
Andel felles gjeld kr 734.397,-.

Byggeår:

1982 - se vedlagte takst og opplysninger fra forretnings-
fører.

Bebyggelsen:

Se vedlagte takst.
Fast egen parkeringsplass utendør. Mulighet for kjøp av
garasjeplass.

Medhjelper oppfordrer interessentene til å gjøre seg
kjent med takstrapport og andre relevante dokumenter
ifb med salget.

Reguleringsforhold:

Bolig

Standard:

God standard.

Overtakelse:

På oppgjørsgjeld. Ettersom eiendommen selges etter
reglene for tvangssalg, jf nedenfor, vil normal oppgjørsgjeld

dato være 3 måneder etter at brev om stadfestelse av
bud er sendt tingretten

Interessenter bes undersøke eiendommen grundig,
gjærne med bistand fra fagfolk. Kjøper kan i begrenset
grad påberope seg mangler, se se mer under punktet
"selges som den er/tvangssalg".

**Opplysninger fra grunnboken oppgis/oversendes ved
henvendelse til medhjelper****Megler/medhjelper:**

Advokat Jan Olav Andersen

E-post: joa@acda.no

Telefon: 55 55 48 06

Mobil: 92453585

Omkostninger:

I tillegg til avtalt kjøpesum betaler kjøper omkostninger
til Staten.

Kostnadsoverslag ift prisantydning

Prisantydning:	kr. 4.800.000,00
Dokumentavgift	kr. 0.000,00
Tinglysningsgebyr skjøte	kr. 585,00
Tinglysningsgebyr pant	kr. 585,00
Medhjelpers honorar	kr. 8.500,00
Totalkostnad:	kr. 4.809.670,00

Pluss andel fellesgjeld.

Merk at ovennevnte totalkostnad er beregnet ut fra
kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om eventuelle endringer i offentlige
avgifter.

Oppgjør:

Kjøpesum med omkostninger skal betales til medhjelper
sin eiendomsmeulingskonto i DnB, 1506.19.40933. Alle
innbetalinger skal merkes "87658"

Budgiving:

Det bes benyttet særskilt budskjema som følger denne
oppgaven. Denne bes lest nøye før bud inngis. Alle bud
skal være bekreftet med signatur fra byder/e og overle-
vers i original til medhjelper. Dette gjelder også even-
tuelle budforhøyelser.

NB! Bud i tvangssalg er bindende i minimum 6 uker.

Selges som den er / Tvangssalg:

Salget gjennomføres som tvangssalg. Interessenter bes
lese salgsoppgaven, og vedlaatte redeagjørelse nøye før

bud inngis. Medhjelper kan også kontaktes dersom det er noen spørsmål i tilknytning til dette.

Eiendommen selges "som den er" ved besiktigelse.

Ettersom salget gjennomføres etter reglene om tvangssalg opplyses følgende:

Iht tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-39 til 11-42, jf. § 12-6, er det begrenset adgang til å påberope seg eventuelle feil og mangler. Det er heller ikke adgang til å gi såkalt "betingede bud". Budet må inneholde opplysninger om hvordan kjøpet skal finansieres, og finansieringen må således være i orden før budet inngis.

Interessenter oppfordres på denne bakgrunn til å kontrollere alle opplysninger om eiendommen og til å besiktige boligen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Denne oppfordringen gjelder spesielt under henvisning til at det dreier seg om et tvangssalg.

Reglene om tvangssalg innebærer at alle pengeheftelser som er notifisert/registrert, vil bli slettet.

Det forekommer at begjæringer om tvangssalg blir trukket tilbake, og dette kan skje fram til tingretten har avsagt stadfestelseskjennelse. Det forekommer at andeler blir løst på forkjøpsrett.

Vær oppmerksom på at eiendommen, ved overtakelse, kan være uryddig og ikke rengjort. Kjøper må være forberedt på å forestå dette selv.

Vedlegg:

Budskjema med informasjon til budgiver

Informasjon om tvangssalg.

Diverse fra infoland

Verditakst.

Salgsoppgaven er veiledende og er i det vesentligste basert på medhjelpers besiktigelse av eiendommen, opplysninger innhentet fra vedlagte takst, opplysninger fra forretningsfører og eier.

Med forbehold om eventuelle feil/og eventuelle endringer i offentlige avgifter.

Bergen, 24.08.2026

Advokat Jan Olav Andersen

ADVOKAT
COMPAGNIET
DA



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Mona Grimen Gripsgård

Dato utført: 19.06.26 Side 2 av 3

Skinstø Borettslag
Myrdalskogen 390
5117 ULSET

Vår ref.: 76/30
Type: Tilknyttet btl (borettslag)
Eiere: Andreas Østvold, Siv Elin Karlsen

Fødselsdato eier: 06.01.1985
Fødselsdato medeier: 17.05.1984

Organisasjonsnr: 953 206 676

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

HUSREKKE C-9

GENERELLE OPPLYSNINGER: Skinstø er et trivelig lag med 96 rekkehus fordelt på 20 rekker og plassert i tre områder. Barnevennlig boområde ved blindvei. Lekeplasser og ballbinge like utenfor døren. Laget har i 2016 oppstart på en omfattende rehabilitering med nye dører og viduer, etterisolasjon i veggene, ny kledning, nytt isolert tak med takstein og balansert ventilasjon med varmegjennvinning, prosjektet ventes å være ferdig i sltten av år 2018.

SIKRINGSORDNING: Boliglaget har avtale om sikring- og forsikring av felleskostnader hos Klare Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

LEGALPANTERETT: Boligselskapet har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For øvrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

FORKJØPSRETT: Boligselskapet har forkjøpsrett. Se ansiennitetsregler punkt 10. Se også vedtekter.

GODKJENNING: Har avtale om at Vestbo godkjenner nye andelshaver boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag for godkjenning av ny andelseier.

DYREHOLD: Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet. Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

BRUKSOVERLATING: Søknader om utleie av egen bolig sendes digitalt via Min side på vestbo.no eller via Vestbo appen.

PARKERINGSFORHOLD: Fast egen parkeringsplass utendørs. Egen garasje - blir det ledig garasje i laget, har de øvrige beboerne forkjøpsrett. Kontakt styret for mer info.

GJESTEPARKERING: Egen parkeringsplass for gjester.

BODER: Egen utvendig bod.

KABEL-TV/BREDBÅND: Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Telenor.

OPPVARMINGSTYPE: Elektrisk, mulighet for vedfyring i enkelte av boligene.

MEDLEMSKAP VED KJØP AV BOLIG: Alle som står oppført som eiere i en kjøpekontrakt, må være medlem. Innmelding skjer via www.vestbo.no. Ved innmelding betales en andelsavgift på kr 300. Hovedeier betaler ikke årskontingent. Denne betales av boligselskapet. Medeier(e) betaler en årlig kontingent på kr 300. Medlemskap må være opprettet innen overtakelsesdato og øvrige gebyrer må være innbetalt.

OPPLYSNINGSPLIKT: For øvrige opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets/sameiets styre kontaktes.

FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan være endret.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Mona Grimen Gripsgård

Dato utført: 19.06.26 Side 3 av 3

Skinstø Borettslag

Vår ref.: 76/30**Fødselsdato eier:** 06.01.1985

Myrdalskogen 390

Type: Tilknyttet btl (borettslag)**Fødselsdato medeier:** 17.05.1984

5117 ULSET

Elere: Andreas Østvold, Siv Elin Karlsen**Organisasjonsnr:** 953 206 676**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: _____ Dato: _____

Jeg gir mitt samtykke til overdragelsen. /
Leiligheten tjener ikke som felles bolig for
ektefelle. (Styk det som ikke passer)

Andreas Østvold
Andelseiers underskrift

Siv Elin Karlsen
Ektefelles-/Andelseiers underskrift

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Mona Grimen Gripsgård

Dato utkjørt: 19.06.26 Side 1 av 3

Skinstø Borettslag	Vår ref.: 76/30	Fødselsdato eier: 06.01.1985
Myrdalskogen 390	Type: Tilknyttet brl (borettslag)	Fødselsdato medeier: 17.05.1984
5117 ULSET	Eiere: Andreas Østvold, Siv Elin Karlsen	
Organisasjonsnr: 953 206 676	Andelsnr: 30	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	6 933	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Andel felleskostnader	6 320
Tilleggsytelser:	Dugnad	30
	Frihet M	583

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	734 397	Gjeld siste årsoppg.: 737 544
Klient ajourf. lån:	70 504 099	Klient gj. s. årsoppg.: 70 806 243

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 95227219824, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.06.2026: 2.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 142

Saldo per 19.06.2026: 70 504 099

Andel av saldo: 734 397

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.09.2061)

Fastrente fra 28.10.21 til 28.10.28 - 7 år

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Andre Nordseth Olstad

Adresse: Prestestien 34

Postnr/-sted: 5118 ULSET

Telefon: Mob.: 98403279

E-post: skinsto@mittvestbo.no

Webseite: www.skinsto.no

6: Ligning - 2025

	Gjeld: 737 544	Andre inntekter: 574
Annen formue: 25 650	Utgifter: 20 116	

7: Pålydende

Pålydende: 100	Opprinnelig innskudd: 121 900
Andelsnr: 30	Partialobligasjonsnr: 0030

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 187/201

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF	Polisenr: SP615909
--	---------------------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Første innflytting: 01.01.1980
Heis: Nei		Oppvarmingstype: Elektrisk
Parkeringsstype: Ingen ()		
Systemlås: Nei		Antall rom: 4
Husdyrhold: Se husordensregler		Oppr. antall rom: 4
Livsløp standard: Nei		Kategori: Kategori 10
Ansiennitetsregler: 1 - Intern forkjøpsrett		
	2 - Andelseier i Vestbo	

Verditakst

 Rekkehus

 Myrdalskogen 390, 5117 ULSET

 BERGEN kommune

gnr. 187, bnr. 201

Andelsnummer 30

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 25.06.2026

Rapportdato: 25.06.2026

Oppdragsnr.: 18384-202259

Eiendomsverdi ref nr: LZ1470

Autorisert foretak: A1-Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Løseth

Vår ref: rl



Gyldig rapport
25.06.2026

Norsk takst

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



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

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

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

A1 TAKST AS

Baneveien 35



Rapportansvarlig

Rune Løseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@a1-takst.no

977 01 401



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

130 m²/123 m²

Rekkehus: Bod, Stue, 3 Soverom, Entré, Vaskerom, Bad, Gang, Toalettrom, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 5 500 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

5 500 000

Tillegg for andel fellesformue	+	26 650
--------------------------------	---	--------

Frdrag for andel felles gjeld	-	737 544
-------------------------------	---	---------

Konklusjon markedsverdi

4 800 000

Markedsvurdering

Markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						

Beregninger

Årlige kostnader

Husleie/felleskostnader	Kr.	83 196
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	83 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 010 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	4 200 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 200 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 500 000
--	------------	------------------

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

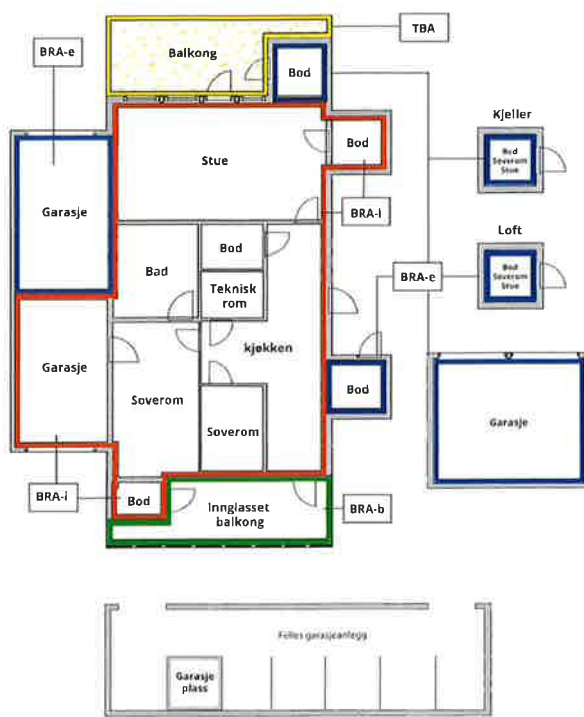
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
U. Etasje	56			56	26
1. Etasje	67	7		74	
SUM	123	7			26
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. Etasje	Bod, stue, soverom		
1. Etasje	Entré, vaskerom, bad, gang, toalettrom, kjøkken, soverom, soverom 2		

Kommentar

Areal er oppmålt på stedet med lasermåler, BRA-I og BRA-e. I arealberegninger er det medtatt sjakter for kanalføringer.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente tegninger er ikke sett

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2026	Rune Løseth	Takstingeniør
	Advokat Compagniet DA	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	187	201		0	91929.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Myrdalskogen 390

Hjemmelshaver

Skinstø Borettslag

Kommentar

Tomten eies av borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/SKINSTØ BORETTSLAG	953206676	H0101	Vestlandske Boligbyggelag tlf: 55309600	Østvold Andreas, Karlsen Siv Elin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
30	100 19.06.2026	121 900 19.06.2026	26 650 19.06.2026	737 544 19.06.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten/borettslaget ligger i Myrdalskogen med utsikt over nærområde. Tilsvarende bebyggelse i område. Kort vei til skole, barnehage, handlesenter og bussforbindelse i hovedvei. Flott turterreng i område. Boligen er oppført i 19 med vanlig god standard.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.
Kjørbare interne fellesveier fra offentlig gate. Egen parkeringsplass samt noen gjesteparkering

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Regulert område. Plannavn: Åsane, gnr. 187 del av bnr. 2, 5 og 10, Haukedal og gnr. 185 bnr. 1 og 3, Morvik, felt A. Samt Bergen kommuneplanens arealdel 2010-2021, arealformål: Bebyggelse og anlegg, samt LNF-område

Om tomten

Tomten er opparbeidet med felles inngangsparti og treterrasse på fremsiden. Lekeplasser/ballplass på fellesområdene.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av rekkehus som er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, grunnmur i betong og yttervegger med bindingsverk som er kledd med panel, etasjeskillere av betong, saltak av trekonstruksjoner som er tekket med takpanner av betongstein.

Andre forhold

Borettslagets bebyggelse består av 96 rekkehus fordelt på 20 rekker. De ligger over et stort område ved enden av en blindvei øverst i Myrdalskogen. De fleste husene har en storslagen utsikt over Byfjorden og innseilingen til Bergen fra nord, men rekken med nr 390 og noen andre ser bare inn i en skogvokst kolle foran.

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Avtalenr

SP615909

Type**Forsikringssum****Årlig premie****Kommentar**

Felles forsikring i borettslaget

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

**Anvendelse****Byggeår**

1982

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Rekkehus som går over 2 plan.

Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Frittstående utvendig bod på i trekonstruksjoner.

Utvendige forhold

Grunnmur i betong

Yttervegger i trekonstruksjoner/bindingsverk med liggende tre kledning. Kledning er skiftet og det er tilleggsisolert med 15 cm isolasjon på utside i 2018

Taket har sperrekonstruksjon med sutak med armert plast, etterisolert med 25 cm min.ull

Taket er tekket med betongstein. Snøfangere og stigetrinn.

Renner og nedløp i plast.

Pipe fjernet over tak.

Etasjeskille i trekonstruksjoner.

Støpt isolert plate mot grunn

Vinduer med isolerglass i trekarmen. Vinduer ny i 2018

Ytterdører i malt utførelse med glassfelt.

Terrassedør med isolerglass i trekarmen.

Treplattning på ca. 26 m² i u. etasje

Innvendige forhold

Gulvene har parkett, laminat,

Overflater på innvendige vegger har malt panel, malte plater, mdf panel,

Himlingene har malte gipsplater, ferdigplater.

Formpressede hvite innerdører. Dør med glassfelt
Alminnelig utrustet med garderobeskap.



Tekniske installasjoner

Vannrør av plast i "rør-i-rør system" og avløp i plast. Kobberrør.

El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer.

Det el. anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse.

Utvendig vannkran. 2 stk.

Røykvarsler og pulverapparat



Spesialrom

Toalettrommet har belegg på gulvet, malte eller tapetserte vegger, wc og servant.



Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter.

Benkeplate i laminat.

Ventilator

Integrert utstyr som oppvaskmaskin, komfyr, nedfelt plate topp.

Fliser mellom skapinnredning.

Alminnelig bruksslitasje på innredning.



Våtrom

Baderom

Fliser på støpt gulv med varmekabler.

Vegger med fliser.

Himling med malte plater.

Sanitærutstyr på bad er veggfestet toalett, servant, dusjvegg.

Vaskerom med plass for vaskemaskin, div. innredning med skyllekar i stål. Bereder på 150 liter.





Tilbygg / modernisering

2018 Modernisering Fasader fornyet i 208 og vinduer/ytterdører er skiftet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Verditakstens avgrensninger

Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst, 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](#)

Forutsetning

Verditaksten er utført iht. Norsk Taksts regler, NS 3940:2023 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktagninger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En forhåndstakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en tilstandsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter

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

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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 godkjenning 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.

Egne forutsetninger

Oppdraget er et tvangssalg og eierinformasjonen er dermed veldig begrenset.

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at boenheten er møblert/utstyrt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

Andre bilder



INFORMASJON OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Enkelte salg skjer etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven. Årsaken til at en eiendom tvangsselges kan være forskjellige, men i hovedsak dreier det seg enten om tvangsopløsning av et sameie, eller tvangssalg som følge av at en pantøver med registrert pant eller legalpant i eiendommen tiltrer pantet som følge av betalingsmislighold.

Tvangssalg ved medhjelper forekommer i de tilfeller retten (Bergen tingrett) har besluttet at vilkårene for tvangssalg er oppfylt, og at salg ved medhjelper sannsynligvis vil gi det beste resultatet.

Medhjelperen er oppnevnt av tingretten og handler på dennes vegne. Tvangssalget skal i størst mulig grad gjennomføres som et ordinært salg. Det skal på normal måte avholdes visning og gjennomføres budrunde. Vær imidlertid oppmerksom på at det ikke er hjemmelshaver (eller eier) eller medhjelper (megler) som er bemyndiget til å akseptere bud. Medhjelperen foretar en vurdering av bud, og når det foreligger et bud som medhjelperen antar er i samsvar med det markedet er villig til å tilby, vil budet bli forelagt saksøker for stadfestelse.

Bud som inngis skal ha en varighet på minimum 6 uker. På tidspunktet for avgivelse av budet, skal finansieringsplanen være avklart. Det er ikke anledning til å avgi bud med forbehold etc.

Bud som inngis må bekreftes med signatur og legitimasjon. Kravet om underskrift gjelder også eventuelle budforhøvelser.

Dersom saksøker begjærer budet stadfestet og tingretten tar det til følge, er budet akseptert. Kjøpesummen må betales innen 3 måneder fra dette tidspunktet, og kjøper blir da formelt eier av eiendommen. Innbetales ikke kjøpesummen innen fristen, påløper det forsinkelsesrenter. Hele kjøpesummen skal innbetales, og det er for eksempel ikke adgang til å utøve tilbakehold som følge av et forventet prisavslag. Kjøper kan imidlertid anmode om at en sum tilsvarende forventet prisavslag ikke blir utbetalt rettighetshaverne inntil forholdet er avgjort.

Det utarbeides ikke egen kjøpekontrakt.

Tingrettens stadfestelseskjennelse kan ankes, og ankefristen er p.t 1 måned. Blir kjennelsen anket kan det gå lenger tid enn 3 måneder før kjøper blir eier.

Det utarbeides ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen fra retten trer i stedet for denne.

Oppgjørstidspunktet markerer også tidspunktet hvoretter tidligere eier er pliktig å fraflytte eiendommen. Dersom ikke tidligere eier frivillig flytter, kan kjøper eller medhjelper begjære eiendommen tvangsfraveket. Det hender at eiendommen er uryddig og ikke utvasket, dette er noe kjøper må ta i betraktning ved avgivelse av bud.

Dersom tvangssalget trekkes før stadfestelseskjennelsen er avsagt, gir ikke dette forholdet budgiver krav på erstatning.

Det er viktig å merke seg at avhendingsloven ikke gjelder ved tvangssalg. Eiendommen selges "som den er", og det foreligger i begrenset grad adgang til å påberope seg feil eller mangler. Hva som kan utgjøre en mangel, og hvilke forhold som kan danne grunnlag for erstatning eller prisavslag følger av tvfbl § 11-39.

Oppdragsnummer: 87658

Andel nr 30 i Skinnstø Borettslag

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Bud stort: kr _____ + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgave og andel felles gjeld.

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER VIL BLI FINANSIERT PÅ FØLGENDE MÅTE:

Låneinstitusjon:	Referanse/tlf/e-post	Beløp
		Kr.
		Kr.
Egenkapital:		Kr.
Totalt		Kr.
Pluss andel felles gjeld		kr 734.397,-
Eierskiftegebyr til forretningsfører		kr 6.725,-

ØNSKET OVERTAKELSE:	(dato)
BUD ER BINDEnde TIL (minimum 6 uker):	

Eventuell finansiering må være avklart ved avgivelse av budet.

(Budet er bindende til kl. 16.00 ovennevnte dato, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett) **NB. Budet må være bindende i minimum 6 uker.**

Undertegnede er kjent med at saksøker står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er stadfestet gjennom stadfestelseskjennelsen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. standardregler for budgivning. **Medhjelpers orientering om tvangssalg og salgsoppgave med vedlegg er lest før avgivelse av budet. NB. Eventuelle budforhøyelser per e-post eller SMS gjelder i 6 uker.**

Navn:

Navn:

Fødselsnr/personnummer/org.nr

Fødselsnr/personnummer/org.nr

Adr.:

Adr.:

E-post:

E-post:

Telefon:

Telefon:

Dato

Sted

Dato

Sted

Budskjema sendes eller leveres:



Advokat Jan Olav Andersen
E-post: joa@acda.no
Telefon: 55 55 48 06
Mobil: 92 45 35 85
Telefaks: 55 55 48 01

**ADVOKAT
COMPAGNIET
DA**