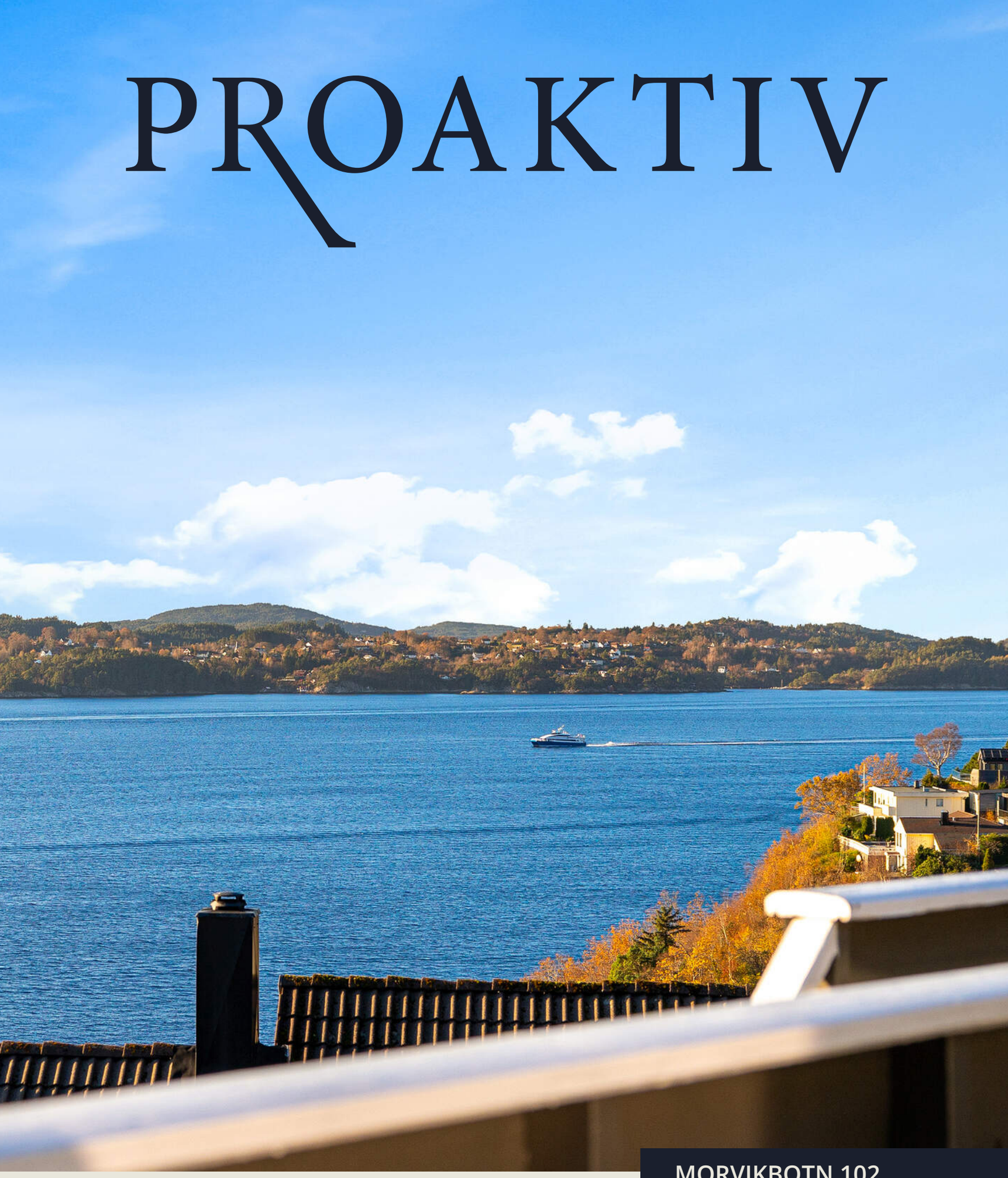
# PROAKTIV



MORVIKBOTN 102



# Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

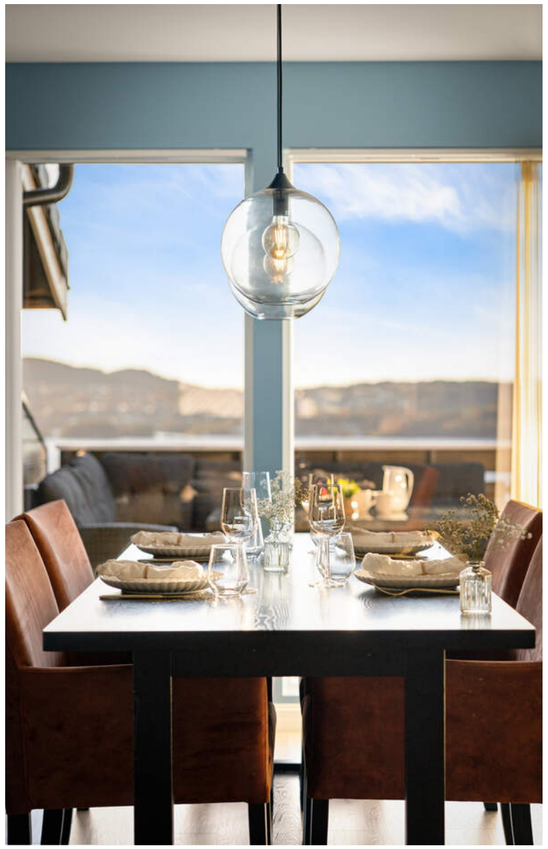
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



# MORVIK

Morvik | Innholdsrikt rekkehus med flott fjordutsikt og gode solforhold – romslig terrasse og garasjeplass

# NØKKEL-INFORMASJON



**Adresse:** Morvikbotn 102, 5122 MORVIK

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 185, bnr. 582, i Bergen kommune

**Prisantydning:** 6.500.000,-

**Omkostninger:** 187.534,-

**Totalpris:** 6.687.534,-

**Kommunale avgifter:** 19.082,-

**Boligtype:** Rekkehus

**Byggeår:** 1986

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 123 m²

**BRA-i:** 117 m²

**Garasje/Parkering:** Fast garasjeplass og parkering foran boligen.
Elbil: Lader til elbil montert på husveggen medfølger. Lader i garasjeanlegget kan aktiveres ved behov.
Gjesteparkering på oppmerket område.

**Tomt:** 212.9 m²

**Energimerke:** Energiklasse:  Gul D.

# INNHOLD


2 Nøkkelinformasjon
4 Leder/megler
5 Kontorets side
6 Nærområdet
10 Informasjon om boligen
16 Boligen i bilder
50 Kjerneinformasjon
56 Vedlegg
57 Tilstandsrapport
84 Egenerklæring
91 Basiskart
96 Budskjema

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



**Marius Hagen**
Daglig leder / Eiendomsmegler

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

**AVDELING:** Proaktiv Arna & Åsane

# EN NY HVERDAG

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

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

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



Daglig leder / Eiendomsmegler
**Marius Hagen**





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



# Proaktiv Arna & Åsane

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

**Beliggenhet**

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

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

Hjertelig velkommen.

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

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

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

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

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

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



# MORVIK

***Kommune:*** *Bergen* / ***Område:*** *Morvik*

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

**Beliggenhet**

Morvikbotn 102 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et etablert og populært boligområde i Morvik. Her bor man med nydelige sol- og utsiktsforhold, nærhet til natur og sjø, samt et godt utvalg av servicetilbud.

Det er særlig de fantastiske sol- og utsiktsforholdene som gjør beliggenheten spesiell. Fra boligen kan man nyte en vakker og vidstrakt utsikt over nærområdet, videre mot Tertnes, Byfjorden og Askøy. Her blir sjøen en naturlig del av hverdagen, med stadig skiftende lys, farger og stemninger gjennom årstidene. De store vindusflatene i stuen trekker utsikten inn i boligen, og fra balkongen kan man virkelig nyte de flotte omgivelsene.

Boligen ligger også svært gunstig til med tanke på solforholdene. Her kan man nyte lange, lyse sommerdager og herlige kvelder utendørs. Ifølge selger er det kveldssol helt frem til ca. kl. 23.00





## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Morvikbotn<br>Linje 3, 3E | 2 min<br>0.1 km | |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 16 min<br>14.2 km | |
| Bergen Flesland | 30 min | |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Haukedalen | 15 min |
| Rema 1000 Morvik | 16 min |

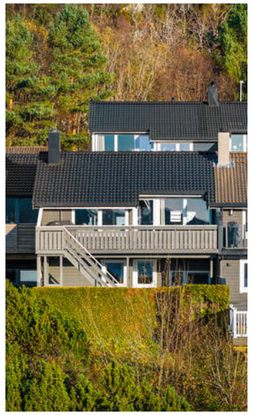
## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Åsane Storsenter | 6 min |
| Apotek 1 Åsane | 6 min |

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| Tertnes borettslag ballbinge<br>Ballspill | 16 min<br>1.1 km | |
| Haukedalen skole<br>Aktivitetshall | 20 min<br>1.6 km | |
| MOVA Åsane | 6 min | |
| EVO Toppe | 6 min | |

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



**Nabolaget ditt!**

Stedet du bor blir en del av deg




på de lengste sommerdagene. Tenk å kunne avslutte dagen på balkongen, med kveldssolen og den vakre fjordutsikten som bakteppe. Dette er kvaliteter man neppe går lei av!

For barnefamilier er beliggenheten svært praktisk, med flere barnehager og skoler i nærområdet. Blant annet finner man Haukedalsmyra Kanvas-barnehage og Morvikbotn barnehage i kort avstand fra boligen. Haukedalen skole og Tertnes skole ligger også i nærområdet, i tillegg til flere

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

ungdomsskoler og videregående skoler i Åsane.

Morvik byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, med fine stier og naturområder i nærheten. Herfra er det blant annet turmuligheter mot Geitanuken og Postvegen, mens badeplassene ved Morvika og Morviksanden er populære alternativer på varme sommerdager.

Daglige innkjøp kan enkelt gjøres på Coop Extra Haukedalen eller Rema 1000 Morvik. For et større utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud ligger både Åsane Storsenter og Horisont en kort kjøretur unna. Området har også et godt aktivitetstilbud med blant annet idrettsanlegg, ballbinger og treningssentre.

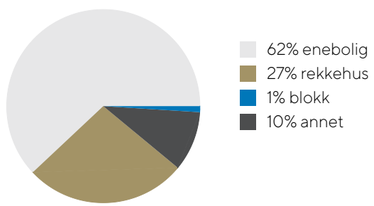
Kollektivtilbudet er svært praktisk, med busstoppet Morvikbotn like ved boligen. Herfra går det bussforbindelser mot både Åsane og Bergen sentrum, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt også uten bil.

Her får man en attraktiv kombinasjon av fantastiske sol- og utsiktsforhold, familievennlige omgivelser og nærhet til det meste man trenger i hverdagen.



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

## BOLIGMASSE




## SKOLER

| | |
|---|---|
| Haukedalen skole (1-7 kl.)<br>365 elever, 28 klasser | 20 min<br>1.6 km |
| Tertnes skole (1-7 kl.)<br>349 elever, 21 klasser | 24 min<br>1.7 km |
| Ulsetskogen skole (1-7 kl.)<br>256 elever, 21 klasser | 7 min<br>3 km |
| Blokkhaugen skole (8-10 kl.)<br>299 elever, 20 klasser | 4 min<br>2.7 km |
| Åstveit skole (8-10 kl.)<br>410 elever, 35 klasser | 4 min<br>2.7 km |
| Tertnes videregående skole<br>370 elever | 5 min<br>3 km |
| Åsane videregående skole<br>1100 elever | 7 min<br>3.4 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Haukedalsmyra Kanvas-barnehage (1-5 ...<br>65 barn | 4 min<br>0.4 km |
| Morvikbotn barnehage (1-5 år)<br>55 barn | 5 min<br>0.5 km |
| Haukedalen barnehage (1-6 år)<br>89 barn | 17 min<br>1.3 km |



# VELKOMMEN TIL MORVIKBOTN 102

**Parkering**
Fast garasjeplass og parkering foran boligen.
Elbil: Lader til elbil montert på husveggen medfølger. Lader i garasjeanlegget kan aktiveres ved behov.
Gjesteparkering på oppmerket område.

**Tomtestørrelse**
212,90 m²

**Beskrivelse av tomt**
Ved inngangspartiet er det en praktisk sportsbod som gir gode oppbevaringsmuligheter. På fremsiden av boligen er det etablert et terrassedekke, samt et foreløpig uutnyttet areal med potensial for videre opparbeidelse og tilrettelegging. Her kan man hente inspirasjon fra naboeiendommene og se mulighetene for å skape et enda mer attraktivt og funksjonelt uteområde, innenfor gjeldende rammer.

**TAKST OG TILSTAND**

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

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Boligen har fått følgende TG3:
- Utvendig – Ytterdører - Det er påvist høy slitasjegrad og råte i terrassedør, samt noe slitasje på ytterdør. Det må påregnes oppgradering og utskifting av terrassedør. Kostnadsestimat: 20 000–100 000 kr.

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig – Taktekking - Undertaket består av oljeimpregnerte trefiberplater som er eldre enn 13 år. Jevnlig tilsyn anbefales, og vedlikehold må påregnes.
- Utvendig – Takkonstruksjon/Loft - Det er registrert noe begrenset utlufting av loft og takkonstruksjon ved raft, samt noe svai i undertaket. Jevnlig tilsyn anbefales, og lokale tiltak kan ikke utelukkes.
- Utvendig – Yttervegger/Veggkonstruksjon - Det er påvist spredte råteskader i liggende bordkledning. Kledningen ligger stedvis tett på terreng og tilbygget terrasse. Råteskadet bordkledning bør skiftes ut, og vedlikehold og lokale oppgraderinger må påregnes.
- Utvendig – Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - Isolerglassrutene er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er registrert lokalt høy slitasjegrad og synlig råte i omramming. Oppgradering og utskifting av vinduer må påregnes på sikt.
- Utvendig – Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner -





Det er registrert noe slitasje på dekke og rekkverk. Vedlikehold må påregnes.
- Utvendig – Terrasser og plattinger på terreng - Det er registrert lokalt høy slitasje og sprekker i treverk. Vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes.
- Utvendig – Utvendige trapper - Det er registrert slitasje og sprekker i trinn. Trappen mangler også rekkverk. Vedlikehold må påregnes, og rekkverk må monteres.
- Innvendig – Rom under terreng - Det er målt noe forhøyede fuktverdier ved hulltaking. Forholdet må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng. Jevnlig tilsyn anbefales, og tiltak kan ikke utelukkes på sikt.
- Våtrom – Underetasje – Bad – Overflater, vegger og himling - Det er registrert noe slitasje i fuger og overganger. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.
- Våtrom – Underetasje – Bad – Overflater gulv - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk sammenlignet med kravene på befaringstidspunktet. Det er også registrert slitasje i overganger og fuger. Badet fungerer med avvikene, men jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.
- Våtrom – Underetasje – Bad – Vanntett sjikt, membran og sluk - Smøremembran på vegger og gulv er eldre enn 15 år, og dokumentasjon mangler. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Jevnlig tilsyn anbefales, og tiltak må påregnes.
- Våtrom – Underetasje – Bad – Sanitærutstyr og innredning - Mer enn halvparten av forventet brukstid på sanitærutstyret er passert. Utstyret fungerer med avviket, men oppgradering må påregnes på sikt.
- Våtrom – Underetasje – Vaskerom – Overflater, vegger og himling - Det er registrert noe slitasje i skjøter og overganger mot gulv. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.
- Våtrom – Underetasje – Vaskerom – Overflater gulv - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk sammenlignet med kravene på befaringstidspunktet. Det er også registrert slitasje i hjørner, skjøter og overganger. Vaskerommet fungerer med avvikene, men jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.
- Våtrom – Underetasje – Vaskerom – Vanntett sjikt, membran og sluk - Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Jevnlig tilsyn anbefales, og tiltak må påregnes på sikt.
- Våtrom – Underetasje – Vaskerom – Sanitærutstyr og innredning - Mer enn halvparten av forventet brukstid på utstyret er passert. Utstyret fungerer med avviket.
- Våtrom – Underetasje – Vaskerom – Tilliggende konstruksjoner våtrom - Det er målt noe forhøyede fuktverdier

ved hulltaking. Forholdet må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng. Jevnlig tilsyn anbefales, og tiltak kan ikke utelukkes på sikt. Forholdet bør hensyntas ved eventuell oppgradering.
- Tekniske installasjoner – Innvendige vannledninger - Eldre kobberrør med skjøter er over 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte ut rørene.
- Tekniske installasjoner – Innvendige avløpsrør - Avløpsrør i ABS-plast er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte ut rørene.
- Tomteforhold – Fuktsikring og drenering - Fuktsikring og drenering er fra byggeåret og har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Jevnlig tilsyn anbefales, og tiltak må påregnes på sikt.
- Tomteforhold – Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering - Type vann- og avløpsledninger er ukjent, noe som gjør det vanskelig å vurdere fremtidig funksjon. Alder og manglende opplysninger medfører at behov for tiltak ikke kan utelukkes.

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

**Bygningssakskyndig**
Morten Soltvedt (befaringsdato: Onsdag, 28. oktober 2026)

**Sammendrag selgers egenerklæring**
8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører? "Ja. Råteskader i terrassedøren soverom ut mot hage i 1 etasje."

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter? "Ja. 2020 - Maur fra bad vaskerom. Tilkalt forsikringsselskap og de kom og la ut gift for å fjerne maur. Ikke sett siden. Ingen skader, forsikringsselskap tilkalt og skadedyr kontroll la ut gift."







# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

**Innhold**
Boligen går over to plan og inneholder:
1. Etasje: Entré/trapperom, toalettrom, soverom og stue/kjøkken.
Underetasje: Trapperom, bad, vaskerom, to soverom, bod og bod innredet som walk-in-closet.

**Areal**
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

2. etasje
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 67 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 46 kvm

2. etasje: 23 kvm

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

**Standard**
Velkommen til Morvikbotn 102 – et innholdsrikt og tiltalende rekkehus over to plan, med en attraktiv beliggenhet i populære Morvik. Her bor man med nydelige sol- og utsiktsforhold, flotte uteplasser og en sjøutsikt som virkelig setter sitt preg på boligen.

Det er særlig utsikten som gjør denne eiendommen spesiell. Fra stuen og balkongen kan man nyte et vakkert skue mot Tertnes, Byfjorden og Askøy, med stadig skiftende lys og stemninger gjennom dagen og året. De store vindusflatene i stuen trekker utsikten inn i oppholdsrommet og gir boligen en ekstra dimensjon. Selv når man står på kjøkkenet og tilbereder middagen, er det lett å la blikket vandre gjennom stuen og videre ut mot sjøen. Dette er en utsikt man neppe går lei av!

De gode solforholdene er en annen kvalitet som fortjener oppmerksomhet. Fra balkongen kan man nyte lange, lyse sommerkvelder, og ifølge selger er det kveldssol helt frem til ca. kl. 23.00. Her ligger alt til rette for å senke skuldrene etter en lang dag, invitere venner på besøk eller bare nyte utsikten og de siste solstrålene.

Boligen ble oppført i 1986 og har en praktisk og innholdsrik planløsning med tre soverom, romslige oppholdsarealer og gode oppbevaringsmuligheter. Hovedetasjen ble betydelig oppgradert i 2019, med blant annet nytt kjøkken, nye gulv, gipsede vegger, malte overflater og nye innerdører. Dette gir et helhetlig og tiltalende uttrykk.

Stuen og kjøkkenet utgjør et romslig og sosialt oppholdsareal på ca. 38,5 m², med god plass til både sofagruppe og spisebord. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og sørger for at den flotte utsikten blir en naturlig del av rommet. Fra stuen er det utgang til balkongen, som nærmest fungerer som en forlengelse av oppholdsarealet på





fine dager. Stuen har også varmepumpe fra 2020, og boligen har pipe, men ikke montert ildsted.

Kjøkkenet ble fornyet i 2019 og har en moderne innredning med glatte fronter, laminatbenkeplate og nedfelt oppvaskkum. Her er det godt tilrettelagt for matlaging med blant annet stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseløsninger. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk via takhette og Waterguard lekkasjesikring. I forbindelse med oppgraderingen ble det også etablert nye elektriske kurser.

Hovedetasjen inneholder videre entré/trapperom, et soverom og separat toalettrom. Soverommet kan benyttes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov, og har ifølge selger varmekabler. Toalettrommet ble oppgradert i 2019 med nytt toalett.

I underetasjen finner man ytterligere to soverom av gode størrelser, henholdsvis ca. 14,2 og 12 m². Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, og fra det ene soverommet er det direkte utgang til en stor terrasse. Her får man en ekstra uteplass med god plass til både sittegrupper, utemøbler og hyggelige sammenkomster. Ifølge selger er det varmekabler på begge soverommene i underetasjen.

Underetasjen inneholder også bad, separat vaskerom og to praktiske boder. Badet ble ifølge tidligere salgsoppgaver oppgradert i 2006 og har flislagte gulv og vegger, dusjhjørne, badekar, vegghengt toalett og servantinnredning. Det er varmekabler i gulvet og mekanisk avtrekk. Det separate vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, utslagsvask og varmtvannsbereder på 200 liter fra 2019. De øvrige bodene gir gode muligheter for oppbevaring, og den ene kan benyttes som garderobe.

Det er også utført flere oppgraderinger i underetasjen, blant annet nye gulv i deler av etasjen i 2026. I forbindelse med utbedring av en tidligere vannlekkasje i 2020 ble det lagt nye gulv i blant annet soverom, gang og garderobe. Arbeidene etter lekkasjen ble håndtert gjennom forsikringsselskap.

Boligen har gjennomgått flere tekniske oppgraderinger de senere årene. Taktekking ble skiftet i 2017, og det elektriske anlegget ble betydelig oppgradert i 2019 med blant annet nytt sikringsskap, hovedsikring på 50 A og nye kurser. Samme år ble det montert ny varmtvannsbereder, mens varmepumpe ble installert i 2020.



Også parkerings- og oppbevaringsmulighetene er gode. Boligen disponerer fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg, i tillegg til parkeringsmulighet for én bil like utenfor inngangsdøren. Det er også felles gjesteparkering. Elbillader ble montert ved boligen i 2021 og medfølger handelen. I garasjeanlegget er det i tillegg montert en lader som ifølge selger kan aktiveres ved behov, men som ikke har vært benyttet av nåværende eier.

Ved inngangspartiet finner man dessuten en praktisk utvendig sportsbod, perfekt for oppbevaring av sykler, sportsutstyr, hageredskaper og annet man ønsker lett tilgjengelig.

På fremsiden av boligen er det også et tomteareal som byr på muligheter for videre tilrettelegging. Her kan man hente inspirasjon fra naboeiendommene og se for seg hvordan arealet kan utnyttes og opparbeides, innenfor gjeldende rammer.

Beliggenheten i Morvik er et stort pluss. Her bor man i et etablert og familievennlig boligområde, med en attraktiv kombinasjon av flotte sol- og utsiktsforhold, praktiske løsninger og god plass fordelt over to plan.

Morvikbotn 102 er kort oppsummert en bolig med mange gode kvaliteter, men det er kanskje utsikten som vil gjøre det aller største inntrykket. En utsikt som ikke bare er noe man ser – den blir en naturlig del av hverdagen.

**Oppvarming**
Boligen varmes opp med varmepumpe fra 2020 og varmekabler på badet. Det er etablert pipe, men ikke montert ildsted.
Varmekabler på alle soverom.

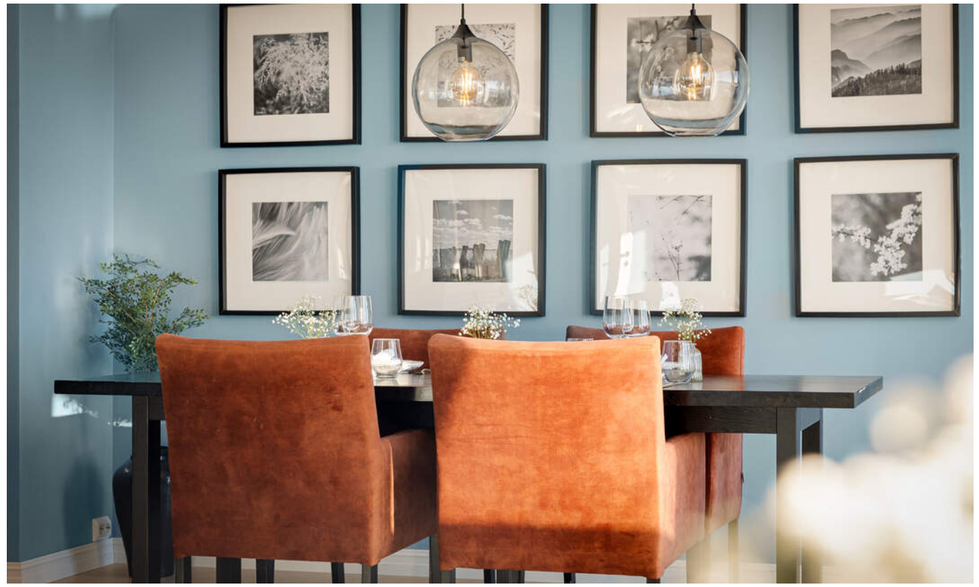
**Info strømforbruk**
Oppgitt strømforbruk i juli var 1 320 kWh, tilsvarende ca. 1 400 kr. I januar var strømforbruket 2 355 kWh, tilsvarende ca. 2 600 kr.

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

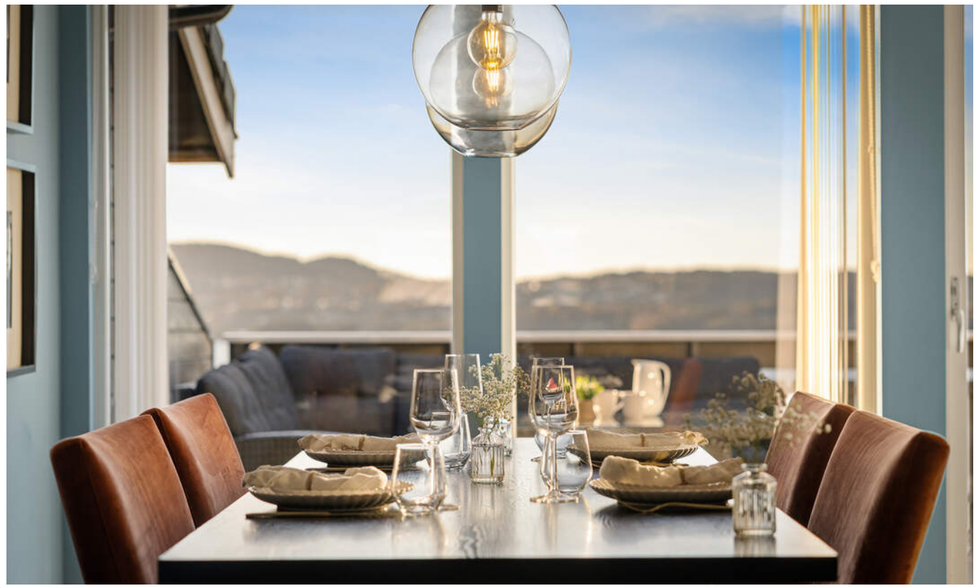
**Hvitevarer**
Hvitevarer på kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.













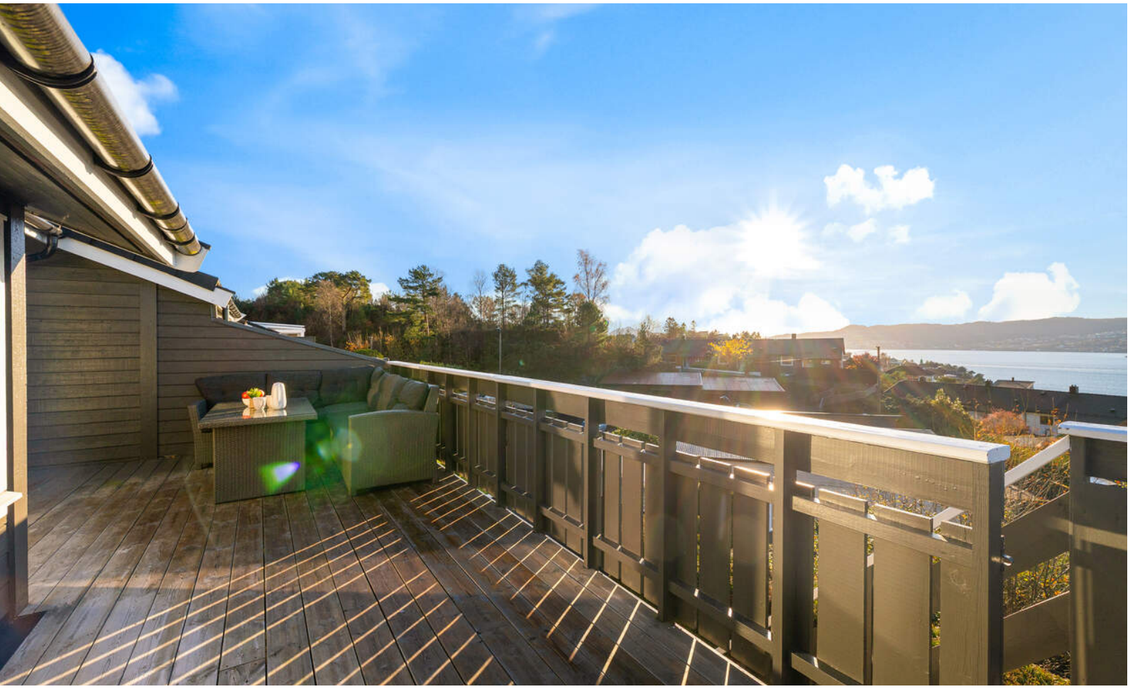






































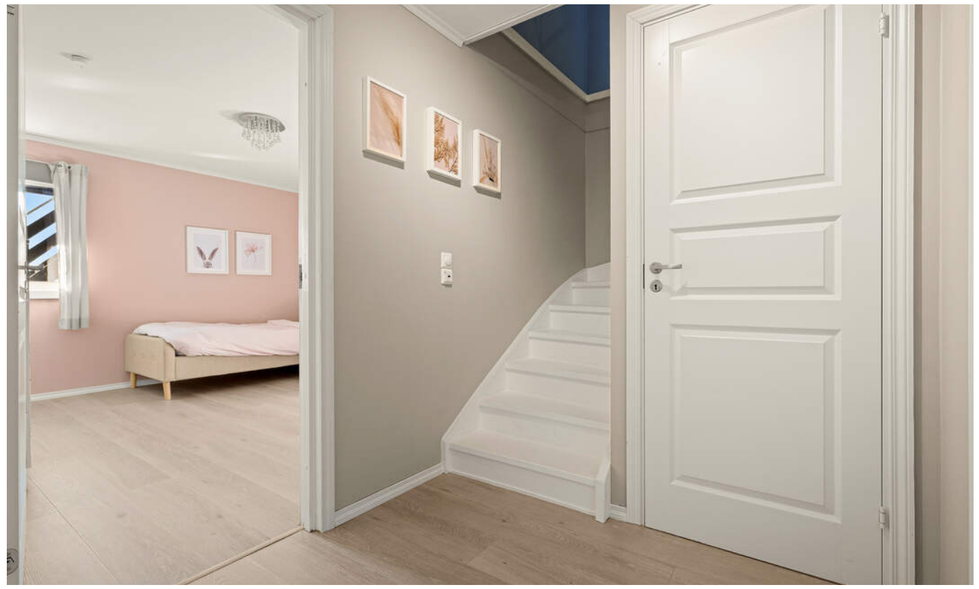












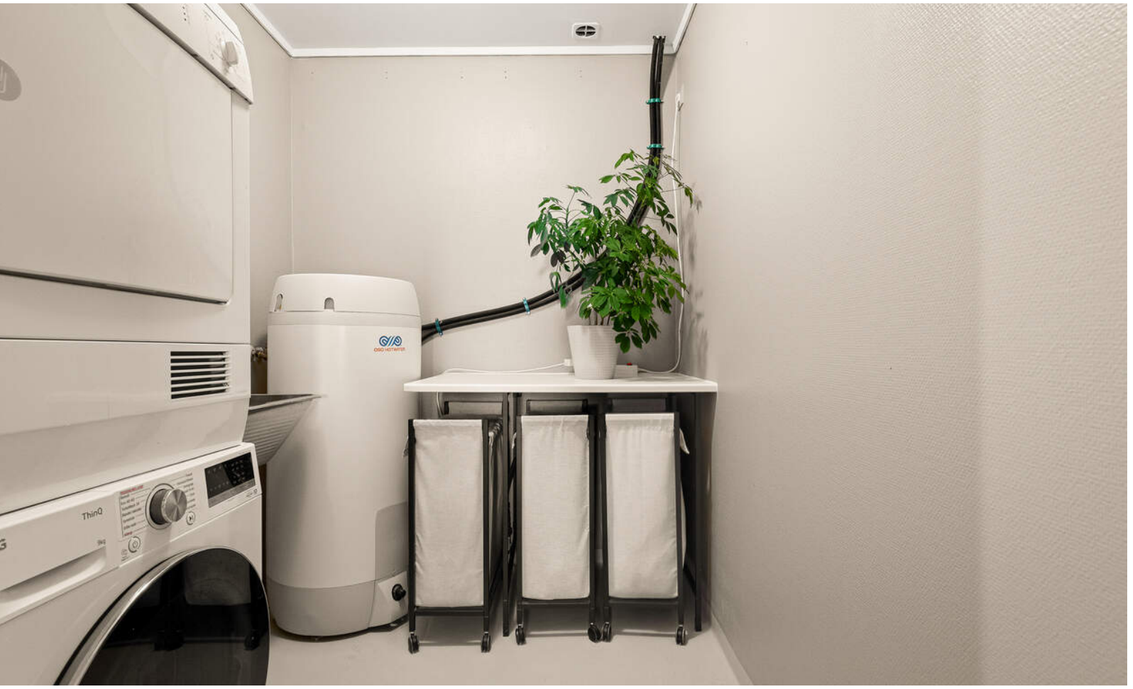
































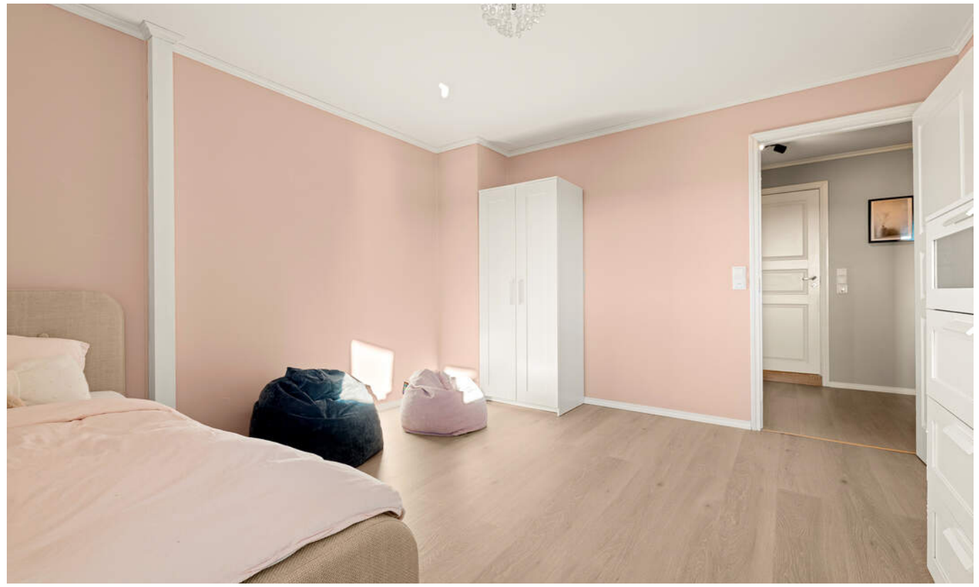












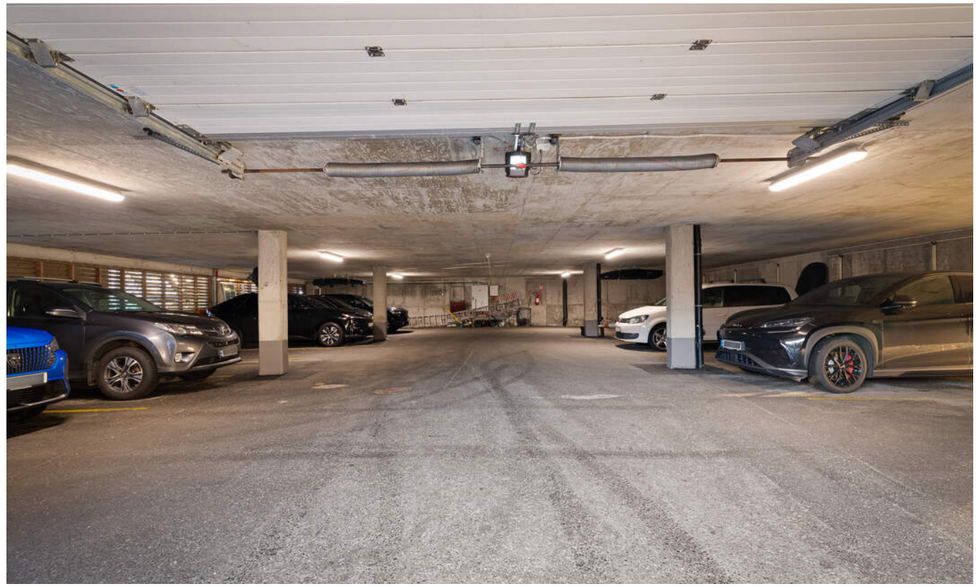

102


102






102









# KJERNEINFORMASJON

**BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN**

**Tomtestørrelse**
212,90 m²

**Beskrivelse av tomt**
Ved inngangspartiet er det en praktisk sportsbod som gir gode oppbevaringsmuligheter. På fremsiden av boligen er det etablert et terrassedekke, samt et foreløpig uutnyttet areal med potensial for videre opparbeidelse og tilrettelegging. Her kan man hente inspirasjon fra naboeiendommene og se mulighetene for å skape et enda mer attraktivt og funksjonelt uteområde, innenfor gjeldende rammer.

**ØKONOMI**

**Forretningsfører**
Vestbo BBL

**Forsikring**
Forsikringsselskap If skadeforsirking NUF
Polisenummer SP615982

**Formuesverdi primær**
1.074.277,- for 2024

**Formuesverdi sekundær**
4.297.106,- for 2024

**Info kommunale avgifter**
De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

**Kommunale avgifter**
19.082,- for 2025

**Velforening**
Det er pliktig medlemskap i Øvre Morvik SA. Felleskostnader per kvartal er kr. 3.908,-. Dette inkluderer:
Felleskostnader: Andelsavgift kr. 3.221,-
Tilleggsytelser: Kabel-tv (Altibox) kr. 297,-. Ladeanlegg garasje kr 90,-. Dugnad kr. 300,-.

Ifølge opplysninger fra styreleder 04.11.2026 er det planlagt utbedringer av garasjeanleggene i tun 2 og 3, med forventet oppstart våren 2027. Arbeidene er foreløpig ikke igangsatt. For å finansiere arbeidene er det vedtatt en ekstra innbetaling på kr 16.000,- per husstand, fordelt over seks kvartaler. Første innbetaling er planlagt i januar 2027. Beløpet fordeles med kr 4.000,- per kvartal de to første kvartalene og kr 2.000,- per kvartal de fire påfølgende kvartalene. Innbetalingen kommer i tillegg til ordinære felleskostnader.
Styreleder opplyser at det utover ovennevnte ikke er kjente planer om større vedlikeholdsarbeider/ytterligere ekstraordinære innbetalinger.

**Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold**
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

**Info formuesverdi**
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**Andre utgifter**
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

**OFFENTLIGE FORHOLD**

**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**
Det foreligger ferdigattest datert 11.06.1986 som omhandler nybygg.
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid  som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Avvik:
Mindre deler av walk-in-closet (ca. 2,8 kvm) er godkjent som matbod. Det er søknadspliktig tiltak å endre formål fra sekunderrom til primærrom. Det foreligger ikke godkjenning på bruksendringen av arealet.
Utvendig trapp fra balkong ned til terrasseplattingen er oppført uten søknad/godkjenning fra kommunen.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål.
**Ferdigattest/brukstillatelse datert**
Onsdag, 11. juni 1986

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

4601/185/582:
06.08.1986 - Dokumentnr: 25426 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I AL ØVRE MORVIK

06.08.1986 - Dokumentnr: 25426 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

25.06.1985 - Dokumentnr: 19120 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:1

**Regulerings- og arealplaner**
Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 6205000
Plannavn: ÅSANE. GNR 187, HAUKEDAL - MORVIK FELT D-2, BEBYGGELSESPLAN
Ikrafttrådt: 26.06.1984
Dekningsgrad: 100%
Formål: Bolig og tomteareal.

Kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Arealformål: Øvrig byggesone.

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom. 185/580 Morvikbotn 98
Endring: Tilbygg: forstøtningsmur, terrenginngrep, tilbygg og fasadeendring
Eiendom: 185/560 Morvikbotn 56
Ending: Tilbygg: fasadeendring og tilbygg bolig.
Det må påregnes noe byggestøy.

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

**Radonmåling**
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke  er opplyst at selger

har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

**Adgang til utleie**
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

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

**Grunnboksdato**
Onsdag, 4. november 2026

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

**Omk. kjøper beskrivelse**
6 500 000,00 (Prisantydning)

_____
6 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
162 500,00 (Dokumentavgift)
5 044,00 (Eierskiftegebyr, kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
168 634,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))
187 534,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

_____
6 668 634,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))
6 687 534,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Betalingsbetingelser**
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

**Lovanvendelse**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar





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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

**Overtakelse**
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Eier**
Pernille Fristad Gjøen
Erik Neråas Andreassen

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

**Meglers vederlag**
Det er avtalt salgsgaranti for oppdraget.
Dersom oppdraget utløper eller avsluttes uten at handel er kommet i stand, skal Oppdragsgiver kun belastes kostnader til takstmann/bygningssakkyndig og fotograf, forutsatt at eiendommen har vært forsøkt solgt og markedsført for salg i det åpne markedet gjennom Megler i minimum 3 måneder (90 kalenderdager etter første annonsering på Hjem.no/Finn.no). Salgsgarantien dekker ikke tilleggsbestillinger/tilleggstjenester som er avtalt etter oppdragsinngåelsen og som ikke inngår i kostnadsoverslaget i pkt. 5.3.

Salgsgarantien gjelder også dersom Oppdragsgiver sier opp oppdraget før oppdragstidens utløp, forutsatt at eiendommen på tidspunktet for oppsigelsen har vært forsøkt solgt og markedsført for salg i det åpne markedet gjennom Megler i minimum 3 måneder (90 kalenderdager etter første annonsering på Hjem.no/Finn.no). Salgsgarantien dekker ikke tilleggsbestillinger/tilleggstjenester som er avtalt etter oppdragsinngåelsen og som ikke inngår i kostnadsoverslaget i pkt. 5.3.

Garantien utgjør ingen begrensning i forhold til oppdragstakers krav i henhold til punkt 6.3.

Dersom Oppdragsgiver sier opp eller på annen måte avslutter oppdraget før eiendommen har vært forsøkt solgt og markedsført for salg i det åpne markedet i minimum 3 måneder, (90 kalenderdager etter første annonsering på Hjem.no/Finn.no), gjelder ikke salgsgarantien. Meglers krav på vederlag, påløpte utlegg og øvrige kostnader reguleres da av oppdragsavtalens øvrige bestemmelser.

Dersom oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megler skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av påløpte utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers eventuelle krav på vederlag og utlegg etter dette punktet forfaller til betaling 14 dager etter at oppdraget har utløpt eller er sagt opp.
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,15 % av salgssum. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500, Grunnpakke informasjon kr 6 900, Markedspakke kr 24 900, Oppgjørshonorar kr 7 500, Salgsutlegg – betaling ved oppgjør kr 3 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,-. Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) 2 stk a 300kr kr 600, Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,-. Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

**Hvitvaskingsreglene**





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

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

**Dato salgsoppgave**
6.11.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke





# Tilstandsrapport

7-Fjellstakst as

Rekkehus

Morvikbotn 102, 5122 MORVIK

BERGEN kommune

gnr. 185, bnr. 582

**Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 117 m²**



**Befaringsdato:** 03.11.2026 **Rapportdato:** 05.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20489-2749 **Eiendomsverdi ref nr:** VL4539

**Foretak:** 7-Fjellstakst AS **Takstingeniør:** Morten Soltvedt

7-Fjellstakst 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.

**7-Fjellstakst AS**

Rapportansvarlig



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

Norsk takst

7-Fjellstakst as







Morvikbotn 102, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 582
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

7-Fjellstakst as

# 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, branncelle r 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetslover og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Morvikbotn 102, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 582
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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







Morvikbotn 102, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 582
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over to plan med stor terrasse, balkong, separat utebod og parkering i felles garasjeanlegg.
Uteområde er opparbeidet for tilkomst og opphold.

Bygningen har støpt gulv på faste masser, yttervegger i mur og bindingsverk som er kledd med liggende trekledning. Skrått yttertak tekket med nyere takstein.

Bygningen er oppført i 1986, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår normalt vedlikeholdt, noe oppgradert, men har også lokalt etterslep.

**Rekkehus - Byggeår: 1986**

UTVENDIG Gå til side

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom.
Det er tekket med takstein fra 2017 og har tilstrekkelig helning.
Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.
Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Renner og nedløp av god kvalitet, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.
Beslag rundt pipe er også kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Det er saltak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og kaldt loft.
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.
Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning.
Loftsrommet undersøkt relatert ventilering, skadedyr og andre avvik.

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår.
Vegger er kledd med liggende trekledning.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Vinduer med dobbel isolerglass fra byggeår.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdør med glatt finer er kontrollert for slitasje.
Balkongdør med stort glassfelt fra 2017 er kontrollert for utførelse ag mulige avvik.
Eldre terrassedør med ståendre trepanel og glassfelt er kontrollert for samme.

Balkong i trekonstruksjon med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra soverom.
Det er kontrollert for generell slitasje og andre mulige avvik

Åpen trapp for tilkomst fra terrasse til balkong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv med laminat av ulik type.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige gulv fremstår i god stand.

Innvendige vegger og himling med malte overflater.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger.

Pusset pipe med heldekkende beslag over tak, ildsted ikke montert.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.
Gjelder bodrom i underetasje.
Hulltaking er foretatt fra vaskerom.

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp med normal bruksslitasje.

Malte fyllingsdører av ulik type, med og uten glassfelt.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

VÅTROM Gå til side

Bad oppgradert i 2006 med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, badekar, mekanisk avtrekk og vegghengt toalett.
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.
Sluk er plassert i dusjhjørne og under badekar.
Fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat.
Sokkel på dusjdører hindrer lekkasjevann tilgang til sluk i dusj, men har fri tilgang til andre sluken.
Overflate er sjekket for sprekker, riss og bom i fuger/fliser.
Sluk og membran fra 2006 er kontrollert
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

Vaskerom med malt belegg på gulv og malte plater på vegg og i himling.
Eldre plastsluk med ukjent utførelse.
Opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk og utslagsvask.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.
Sluk i plast under vaskemaskin. Fall til sluk er sjekket med laser med målbart resultat.
Sluk og membran er kontrollert
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er foretatt hulltaking mot tilstøtende rom.

Morvikbotn 102, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 582
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

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

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med tilkomst fra entre.
Laminat på gulv, malte plater på vegg og i himling.
Mekanisk avtrekk, enkel vask og toalett fra 2019.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Pexrør i kombinasjon med eldre kobberrør.
Avløpsrør i plast fra byggeår
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken, bad, vaskerom og toalettrom.
Agregat på loft fra 2017
Varmepumpe fra 2020
200 liter vv beholder plassert på vaskerom
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang.
Anlegget er betydelig oppgradert i 2019 med ny kurs til kjøkken og vv beholder og i 2021 til el bil lader.
Branntekniske forhold er kontrollert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.
Opprinnelig drenering fra byggeår.
Grunnmur og støpt plate på faste masser av sprengstein fra byggeår.
Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Rekkehus**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Etablert bod under trapp og åpnet opp bod i bakkant til et rom.





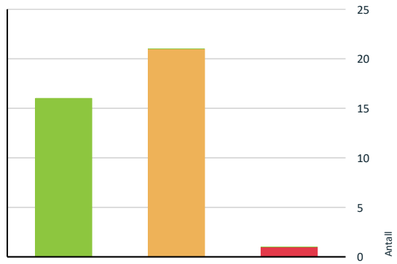
Vedlegg

Morvikbotn 102, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 582
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Sammendrag av boligens tilstand

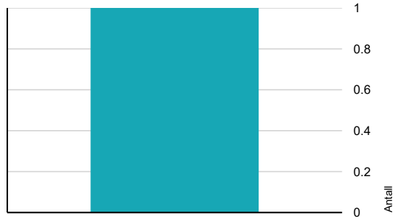
## Fordeling av tilstandsgrader




TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**Rekkehus**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** | Gå til side |
| **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |

Oppdragsnr.: 20489-2749 Befaringsdato: 03.11.2026 Side: 7 av 27

Morvikbotn 102, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 582
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side

**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.







Morvikbotn 102, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 582
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**
1986

**Anvendelse**
Beboelse

**Standard**
Rekkehus fra 1986 med noe oppgradert standard etter oppføring.

**Vedlikehold**
Fremstår med noe lokalt etterslep på vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom.
Det er tekket med takstein fra 2017 og har tilstrekkelig helning.
Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.
Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

**Vurdering av avvik:**
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes



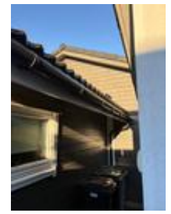
### TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**
Renner og nedløp av god kvalitet, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.
Beslag rundt pipe er også kontrollert, krav til snøfangere utredet.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.





### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**
Det er saltak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og kaldt loft.
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.
Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning.
Loftsrommet undersøkt relatert ventilering, skadedyr og andre avvik.

**Vurdering av avvik:**
• No begrenset utlufting av loft og konstruksjon på raft.
Undertak med med noe svai.

**Konsekvens/tiltak**
• Jevnlig tilsyn anbefales, lokale tiltak kan ikke utelukkes.

Morvikbotn 102, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 582
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Tilstandsrapport









## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår.
Vegger er kledd med liggende trekledning.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.

**Konsekvens/tiltak**

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes



## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer med dobbel isolerglass fra byggeår.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

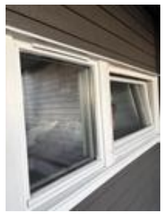
**Vurdering av avvik:**

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Lokalt høy slitasjeegrad og synlig råte i omramming.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må påregnes oppgradering og utskifting av vinduer på sikt









Morvikbotn 102, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 582
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Tilstandsrapport









## TG 3 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdør med glatt finer er kontrollert for slitasje.
Balkongdør med stort glassfelt fra 2017 er kontrollert for utførelse ag mulige avvik.
Eldre terrassedør med ståendre trepanel og glassfelt er kontrollert for samme.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist høy slitasjeegrad og råte i terrassedør, og noe slitasje på ytterdør.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må påregnes oppgradering og utskifting av terrassedør.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**





## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Balkong i trekonstruksjon med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

**Vurdering av avvik:**

- Noe slitasje i dekke og rekkverk

**Konsekvens/tiltak**

- Vedlikehold må påregnes

Morvikbotn 102, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 582
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Tilstandsrapport



### TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra soverom.
Det er kontrollert for generell slitasje og andre mulige avvik

**Vurdering av avvik:**

• Lokalt høy slitasje og sprekker i treverk.

**Konsekvens/tiltak**

• Vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes.



### TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Åpen trapp for tilkomst fra terrasse til balkong.

**Vurdering av avvik:**

• Slitasje og sprekker i trinn

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

**Konsekvens/tiltak**

• Vedlikehold må påregnes.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

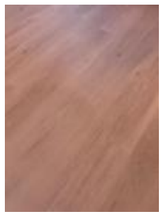


## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Innvendige gulv med laminat av ulik type.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige gulv fremstår i god stand.





### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Innvendige vegger og himling med malte overflater.







Morvikbotn 102, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 582
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Tilstandsrapport



### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.







### Radon

**Beskrivelse**

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

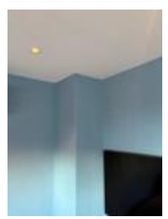
• Det anbefales utført radonmålinger

### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Pusset pipe med heldekkende beslag over tak, ildsted ikke montert.





### TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.
Gjelder bodrom i underetasje.
Hulltaking er foretatt fra vaskerom.

**Vurdering av avvik:**

• Noe forhøyet verdi målt i hulltaking.
Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng

Morvikbotn 102, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 582
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes på sikt





### Innvendige trapper

**Beskrivelse**
Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp med normal bruksslitasje.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 1 **Innvendige dører**

**Beskrivelse**

Malte fyllingsdører av ulik type, med og uten glassfelt.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.





## VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**
Bad oppgradert i 2006 med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, badekar, mekanisk avtrekk og vegghengt toalett.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Overflater, vegger og himling**







Morvikbotn 102, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 582
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Tilstandsrapport

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

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Noe slitasje i fuger og overganger registrert

**Konsekvens/tiltak**
• Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Overflater gulv**

**Beskrivelse**
Sluk er plassert i dusjhjørne og under badekar.
Fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat.
Sokkel på dusjdører hindrer lekkasjevann tilgang til sluk i dusj, men har fri tilgang til andre sluken.
Overflate er sjekket for sprekker, riss og bom i fuger/fliser.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Slitasje i overganger og og fuger.

**Konsekvens/tiltak**
• Fungerer med dette avvik
• Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.







UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

**Beskrivelse**
Sluk og membran fra 2006 er kontrollert

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak må påregnes

**Konsekvens/tiltak**
• Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak må påregnes





UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Morvikbotn 102, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 582
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på utstyr er passert

**Konsekvens/tiltak**
• Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt





UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

**Beskrivelse**
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone





UNDERETASJE > VASKEROM

**Generell**

**Beskrivelse**
Vaskerom med malt belegg på gulv og malte plater på vegg og i himling.
Eldre plastsluk med ukjent utførelse.
Opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk og utslagsvask.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

**Beskrivelse**
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

**Vurdering av avvik:**
• Noe slitasje i skjøter og i overgang til gulv

**Konsekvens/tiltak**



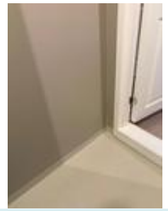
Vedlegg

Morvikbotn 102, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 582
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

• Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater gulv**

**Beskrivelse**
Sluk i plast under vaskemaskin. Fall til sluk er sjekket med laser med målbart resultat.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Noe slitasje i hjørner, skjøter og overganger registrert

**Konsekvens/tiltak**
• Fungerer med dette avvik
• Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

**Beskrivelse**
Sluk og membran er kontrollert

**Vurdering av avvik:**
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak må påregnes på sikt



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på utstyr er passert

**Konsekvens/tiltak**
• Fungerer med dette avvik



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

**Beskrivelse**
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



UNDERETASJE > VASKEROM

Morvikbotn 102, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 582
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Tilstandsrapport

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Det er foretatt hulltaking mot tilstøtende rom.

**Vurdering av avvik:**
• Noe forhøyet fultverdi målt i hulltaking
Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng

**Konsekvens/tiltak**
• Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes på sikt og bør hensyntas ved eventuell oppgradering



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**
Kjøkken med glatte fronter fra 2019
Laminat benkeplate med nedfelt vask og platetopp.
Steikeovn, micro, oppvaskmaskin, kjøleskap og kjøleskap/frys.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Egenerklæring





### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Egenerklæring



## TOALETTROM

### 1 ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**
Toalettrom med tilkomst fra entre.
Laminat på gulv, malte plater på vegg og i himling.
Mekanisk avtrekk, enkel vask og toalett fra 2019.



## TEKNISKE INSTALLASJONER



Vedlegg

Morvikbotn 102, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 582
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Tilstandsrapport

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**
Pexrør i kombinasjon med eldre kobberrør.

**Vurdering av avvik:**
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**
Avløpsrør i plast fra byggeår

**Vurdering av avvik:**
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 1 Ventilasjon

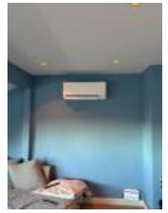
**Beskrivelse**
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken, bad, vaskerom og toalettrom.
Agregat på loft fra 2017



### TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**
Varmepumpe fra 2020

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Egenerklæring



### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**
200 liter vv beholder plassert på vaskerom

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Egenerklæring





Morvikbotn 102, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 582
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Tilstandsrapport



### 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 med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Anlegget er betydelig oppgradert i 2019 med ny kurs til kjøkken og vv beholder og i 2021 til el bil lader.

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Branntekniske forhold er kontrollert.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Opprinnelig drenering fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak må påregnes på sikt

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur og støpt plate på faste masser av sprengstein fra byggeår.

### TG 1 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

**Vurdering av avvik:**

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Alder og manglende kunnskap om utvendig vann og avløps rør medfører at behov for tiltak ikke kan utelukkes

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales utført radonmålinger





Vedlegg

Morvikbotn 102, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 582
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Oppdragsnr.: 20489-2749 Befaringsdato: 03.11.2026 Side: 21 av 27

Morvikbotn 102, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 582
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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.







Morvikbotn 102, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 582
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Arealer

## Rekkehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 etasje | 61 | 6 | | 67 | 23 |
| Underetasje | 56 | | | 56 | 46 |
| **SUM** | **117** | **6** | | | **69** |
| **SUM BRA** | **123** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1 etasje | Entré/trapperom, toalettrom, soverom, stue/kjøkken | Bod | |
| Underetasje | Trapperom, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, bod, bod 2 | | |

**Kommentar**

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

1 etasje:
Entre/trapperom: 11,1
Toalettrom: 2,4
Soverom: 7,8
Stue/kjøkken: 38,5
Bod: 6,4

Underetasje:
Trapperom: 6,7
Bad: 6,9
Vaskerom: 4,1
Soverom 1: 14,2
Soverom 2: 12,0
Bod 1: 7,0
Bod 2: 1,1

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Etablert bod under trapp og åpnet opp bod i bakkant til et rom.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Se opplysning fra eier

Morvikbotn 102, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 582
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 03.11.2026 | Morten Soltvedt | Takstingeniør |
| | Erik Neràs Andreassen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 185 | 582 | | 0 | 212.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Morvikbotn 102

**Hjemmelshaver**
Andreassen Erik Neràs, Gjøen Pernille Fristad

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**
Eiendom med tilbaketrukket beliggenhet i veletablert boligområde.
Kort avstand til lokal butikk, skole, barnehage og idrettsanlegg.

**Adkomstvei**
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

**Tilknytning vann**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

**Tilknytning avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

**Regulering**
Eiendommen ligger i område regulert til boligbygging

**Om tomten**
Tomten er opparbeidet med tilkomstvei, uteområde og parkeringsløsning.





Morvikbotn 102, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 582
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 03.11.2026 | Avgitt | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Egenerklæring | 04.11.2026 | Mottatt | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Infoland.no | 03.11.2026 | Innhentet | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 03.11.2026 | Innhentet | Gjennomgått | 1 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 05.11.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Morvikbotn 102, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 582
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

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

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

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

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

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

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

**Areal**

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

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

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

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks





Vedlegg

Morvikbotn 102, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 582
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Forutsetninger

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

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

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

# Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 04.11.2027

Morvikbotn 102, 5122 MORVIK

| MEGLERAVDELING | EIENDOMSTYPE | OPPDRAGSNUMMER |
|---|---|---|
| Proaktiv Arna & Åsane | Rekkehus | 1150260117 |
| **SKJEMAET ER UTFYLT AV** | **OVERTATT** | **FORSIKRING** |
| Pernille Fristad Gjøen og Erik Neråas Andreassen | 2012 | Ja, boligselgerforsikring |

## Opplysninger

| | |
|---|---|
| Har du selv benyttet deg av eiendommen? | (Pernille Fristad Gjøen) Ja, hele eiertiden.<br>(Erik Neråas Andreassen) Ja, hele eiertiden. |
| Har du husforsikring? | Ja, egen bygningsforsikring |
| Forsikringsselskap | Tryg |
| Forsikringsnummer | 8636600 |

## Våtrom

| | |
|---|---|
| 1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? | Ja |
| Hvilket bad/vaskerom/toalettrom? | Toalett i 2 etasje og vaskerom i 1 etasje. |
| Hva ble gjort og når? | 2019nytt toalett montert i 2 etasje Mjeldstad vvs. 2019 Levert og montert ny varmtvannstank 200l av Mjelstad vvs. Lagt framtidige rør i rør fra vaskerom og opp på nytt kjøkkken i 1 etasje under oppussing av dette. Dette ble gjort for å slippe å åpne tak om vi skulle bytte bad i 1 etasje. |
| Hvem utførte arbeidet | Faglært |
| Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet? | 2020 utført av Mjeldstad VVS. Byttet varmtvannstank på vaskerom og lagt nye rør i rør fra vaskerom til nytt kjøkken i 2 etasje. Det ble også montert inn automatisk stenging av inntaks vann om vannlekkasje oppstår på nytt kjøkken (water gard) Levert og montert nytt toalett oppe i 1 etasje. |
| Har du dokumentasjon på arbeidet? | Ja |



Gjensidige



| | |
|---|---|
| Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet? | Faktura |

## Rør

| | |
|---|---|
| 2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? | Ja |
| Beskriv feilen/skaden og omfanget | 2020 - Vannlekkasje i kobberrør opp til kjøkken i vegg fra soverom nede i 1 etasje med terrassedøren ut. Forsikringsselskap varslet og fagfolk kom og utførte uttørking av soverom. Gulv i walk in garderobe ble byttet,gulv i gang byttet og på soverommet. Ble også byttet gipsvegg på soverom og walk in garderobe og malt oppigjen etter skade. Uttørking fullført og gammelt kobberrør ble fjernet. Det er i dag lagt rør i rør opp til kjøkkenet. Av Mjelstad vvs. |
| 2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? | Ja |
| Hva ble gjort og når? | Forsikringselskapet fjernet kobber rør som var lekkasje på opp til kjøkken og det er lagt nytt rør i rør opp av rørlegger. |
| Hvem utførte arbeidet | Faglært |
| Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet? | Dette ble utført av Recover som var hyret inn gjennom husforsikringen i Frende. |
| Har du dokumentasjon på arbeidet? | Ja |
| Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet? | Annet |
| Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger. | Det er registrert skade hos frende forsikring. |

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| 3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg? | Ja |
| Hva ble gjort og når? | Det er blitt byttet avtrekksvifte fra kald loft. Denne suger fra bad,toalett og vaskerom. Byttet i 2017. |
| Hvem utførte arbeidet | Ufaglært |
| Hva ble utført av ufaglært? | Jeg har selv byttet avtrekksviften på loftet. |



Gjensidige

| | |
|---|---|
| 3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Elektrisitet

| | |
|---|---|
| 4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget? | Ja |
| Hva ble gjort og når? | 2019 - Nytt sikringsskap med sikringer, trekt nye kurser til hele kjøkkenet. Byttet inntaksikring opp til 50A. Bkk har vært inne og lagt ny knivsikring i el skap ute for boligene. Lagt kurs til ny varmtvannstank i vaskerom. 2021 - Lagt opp ny el billader utenfor huset Monsen elektro. Lagt opp nye spotter i stue,gang,kjøkken. |
| Hvem utførte arbeidet | Faglært |
| Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet? | Gk- Elektro og Monsen elektro |
| Har du dokumentasjon på arbeidet? | Ja |
| Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet? | Faktura og Annet |
| Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger. | Samsvar erklæring av det elektiske anlegget . Boligmappen. |
| 4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm? | Ja |

### Oppvarming

| | |
|---|---|
| 5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg? | Ja |
| Hva ble gjort og når? | Ny varmepumpe montert i 2020. |
| Hvem utførte arbeidet | Faglært |
| Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet? | Dale kjøleservice. Jeg har selv montert varmepumpen, og er ansatt der. Fagbrev kjølemontør og godkjent F-gass sertifikat. |









| | |
|---|---|
| Har du dokumentasjon på arbeidet? | Ja |
| Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet? | Faktura og Annet |
| Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger. | Jeg har selv montert varmepumpen med fagbrev som kuldemontør og godkjent F-gass sertifikat. |

### Skjevheter og sprekker

| | |
|---|---|
| 6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Tak

| | |
|---|---|
| 7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)? | Ja |
| Hva ble gjort og når? | Tak skiftet i 2017 av KM Ventilasjon. Med ute bod. |
| Hvem utførte arbeidet | Faglært |
| Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet? | KM Ventilasjon. De har byttet tak i 2017 på boden og huset. |
| Har du dokumentasjon på arbeidet? | Ja |
| Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet? | Faktura |

### Yttervegg og fasade

| | |
|---|---|
| 8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører? | Ja |
| Beskriv feilen/skaden og omfanget | Råteskader i terrassedøren soverom ut mot hage i 1 etasje. |
| 8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører? | Ja |
| Hva ble gjort og når? | 2017 byttet terrassedøren ut til altan i 2 etasje grunnet råte skade. |
| Hvem utførte arbeidet | Ufaglært |
| Hva ble utført av ufaglært? | Bytte av terrassedøren med lister ute og inne. |

### Kjeller

| | |
|---|---|
| 9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Skadedyr

| | |
|---|---|
| 10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter? | Ja |
| Hvilke type skadedyr, kryss av under | Annet |
| Spesifiser hvilket/hvilke skadedyr eller insekter | 2020 - Maur fra bad vaskerom. Tilkalt forsikringsselskap og de kom og la ut gift for å fjerne maur. Ikke sett siden. |
| Beskriv feilen/skaden og omfanget | Ingen skader, forsikringsselskap tilkalt og skadedyr kontroll la ut gift. |
| 10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Planer og godkjenninger

| | |
|---|---|
| 11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 11.3 Har eiendommen en utleiedel? | Nei |
| 11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Omgivelsene

| | |
|---|---|
| 12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

| | |
|---|---|
| 13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap? | Ja, sameie |



Gjensidige





| | |
|---|---|
| 13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet? | Ja |
| Beskriv feilen/skaden og omfanget | Felles garasjeanlegg har hatt problemer med betong søyler som måtte utbedres grunnet alder. Dette er ordnet opp i. |
| 13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Andre opplysninger

| | |
|---|---|
| 14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen? | Ja |
| Spesifiser hvilke rapporter eller dokumentasjon dette gjelder | Etter vannlekkasjen i soverom 1 etasje, har vel forsikringselskapet dokumentert arbeid utført for å rette dette. Frende forsikring. |
| 14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt? | Nei, ikke som jeg kjenner til |



Gjensidige

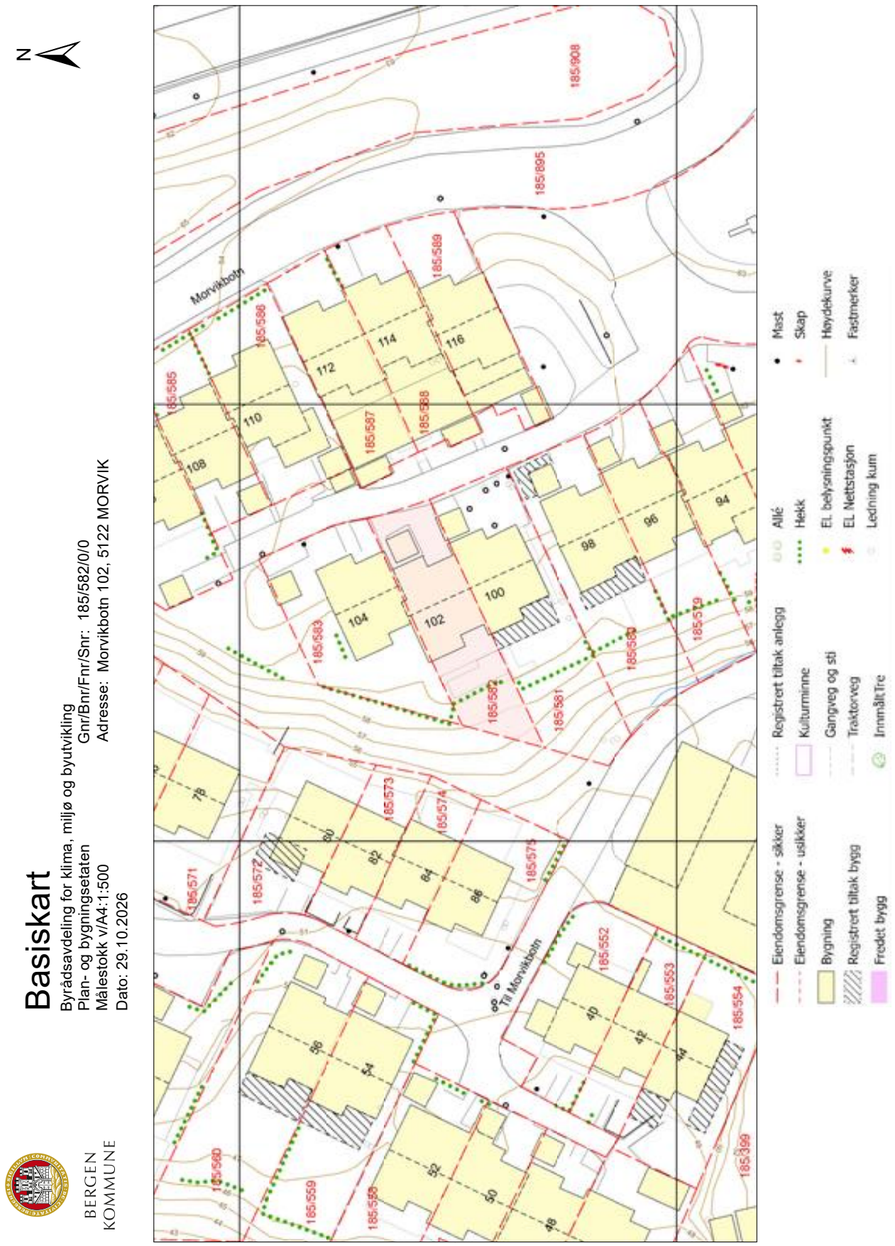
# Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
|---|---|---|---|
| **Pernille Fristad Gjøen** | **2026-11-04** | **Erik Neràs Andreassen** | **2026-11-04** |
| Identification | | Identification | |
| bankID Pernille Fristad Gjøen | | bankID Erik Neràs Andreassen | |

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







# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

**1. Før boligjakten starter**

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

**2 Forberedelser før visning**

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

**3. Gjør deg kjent i nærområdet**

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

**4. Få avklart hvor mye du kan låne**

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

**5. Boligselgerforsikring**
***(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring***

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



Söderberg & Partners | Eiendom

# Boligkjøperforsikring

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



**Dine fordeler**
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

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

## Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

# Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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



# Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**
Morvikbotn 102, 5122 MORVIK. Gnr. 185, bnr. 582, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1150260117
Megler: Marius Hagen, mobil: 99540596, e-post: mh@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

**BUDGIVERE:**

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



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

PROAKTIV

**Proaktiv Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, arna.aasane@proaktiv.no