

PROAKTIV



MORVIKBOTN 243



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



MORVIK

Flott endeleilighet over to plan | Fast garasje plass | Familievennlig beliggenhet i Morvik

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Morvikbotn 243, 5122 MORVIK

Gnr./Bnr.: Gnr. 185, bnr. 646, i Bergen kommune

Prisantydning: 4.190.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 151.623,-

Totalpris: 4.360.019,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1989

Rom/soverom: 5/2

BRA: 103 m²

BRA-i: 97 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Fast garasje plass som medfølger boligen.

Tomt: 23449.5 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.360,-

Felleskostnader inkl.: Andel felleskostnader: kr. 4.736
Kabel TV/Internett: kr. 624,-

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
26	35	36	52
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring
58	99	104	
Borettslaget	Basiskart	Budskjema	

”

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



Kim Stavang Olsen
Partner / Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 976 76 303
E-post: kso@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Arna & Åsane

EN NY HVERDAG

Kim Stavang Olsen startet sin karriere som eiendomsmegler i 2006, og med snart 20 år i bransjen har han erfaring og kompetanse de færreste kan måle seg med.

Kim er bosatt i Arna og kjenner bydelen som sin egen bukselomme. Han tør påstå at han er den megleren som har solgt flest boliger i Arna gjennom tidene, en posisjon han har fortjent gjennom år med tilstedeværelse, tillit og ekte engasjement for lokalmiljøet.

Det er ikke tilfeldig at Kim er en av de best likte meglerne hos sine kunder, og at han gjennom årene har mottatt priser som årets megler, årets leder og høyest kundetilfredshet. Han strekker seg alltid seg det lille ekstra.

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Kim Stavang Olsen

”

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

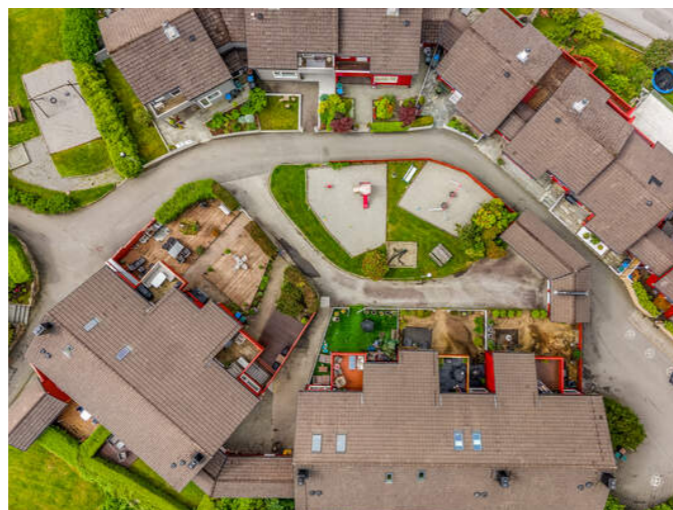
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Morvikbotn 243 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet øverst i Morvikbotn i Åsane. Eiendommen ligger i et rolig og skjermet boligtau med lite gjennomgangstrafikk, med et godt nabomiljø og mange barnefamilier. Fellesområdene er pent opparbeidet med lekeplasser, ballbinge og grøntarealer som gir gode oppvekstvilkår.

Hverdagen blir enkel med gangavstand til flere barnehager, blant annet Haukedalsmyra Kanvas-barnehage og Morvikbotn barnehage. Haukedalen skole ligger i nærheten, og det er kort vei til både Tertnes skole, Blokkhaugen skole, Åstveit skole og videregående skoler.

Området byr på flotte tur- og friluftsmuligheter året rundt. Like ved boligfeltet starter flere turstier som leder mot blant annet Geitanuken, Olderhaugen og Jubileumsstien. Ønsker du en tur



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Morvikbotn Linje 3, 3E	6 min 🚶 0.5 km
🚆	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 🚶 14.6 km
✈️	Bergen Flesland	31 min 🚶

DAGLIGVARE

	Rema 1000 Morvik	18 min 🚶
	Coop Extra Haukedalen	19 min 🚶

VARER/TJENESTER

🛒	Åsane Storsenter	7 min 🚶
🏪	Apotek 1 Åsane	7 min 🚶

SPORT

🏀	Tertnes borettslag ballbinge Ballspill	21 min 🚶 1.5 km
🏫	Haukedalen skole Aktivitetshall	23 min 🚶 1.9 km
🏊	MOVA Åsane	7 min 🚶
🏊	EVO Toppe	7 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



til sjøen, ligger den populære badeplassen ved Morviksanden innen kort gangavstand.

Dagligvarehandel kan gjøres på Rema 1000 Morvik eller Coop Extra Haukedalen, og på få minutter med bil når du Åsane Storsenter og Horisont med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, apotek og øvrige servicetilbud.

Kollektivtilbudet er godt, med busstopp kun ca. 500 meter

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

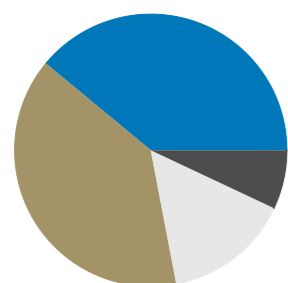
fra boligen og hyppige avganger mot Åsane terminal og Bergen sentrum. Med bil tar turen til Bergen sentrum rundt 15-20 minutter.



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 visningskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



- 15% enebolig
- 39% rekkehus
- 39% blokk
- 7% annet



















KJERNEINFORMASJON

Standard

Velkommen til Morvikbotn 243. Dette er en et lys og velholdt leilighet over to plan med en praktisk planløsning, gode oppholdsrom og flere uteplasser.

Entréen har god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og gir et fint førsteinntrykk av boligen. Herfra er det adkomst til hovedetasjen, mens trappen leder videre opp til loftsetasjen. Stue og kjøkken ligger i en åpen løsning på ca. 36,6 m² med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og vedovnen skaper en lun atmosfære på kjølige dager. Fra stuen er det utgang til en romslig altan på ca. 10 m² med fine solforhold og utsikt mot nærområdet med glimt av Byfjorden. Kjøkkenet ble oppgradert i 2019 og har en moderne innredning med glatte, hvite fronter og laminat benkeplate. Det er godt med skap- og arbeidsplass, og kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. I tillegg er det montert komfyrvakt og vannstoppventil med gulvføler. I hovedetasjen finner man to romslige soverom med gode møbleringsmuligheter. Fra det ene soverommet er det utgang til en egen balkong på ca. 4 m². Badet/vaskerommet ble oppgradert i 2011 og har flislagte gulv med elektriske varmekabler og flislagte vegger. Rommet er innredet med dusjvegg, badekar, vegghengt toalett, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin.

Loftsetasjen består av to innredede rom samt et praktisk toalettrom med servant og wc. Rommene gir fleksible bruksmuligheter og kan innredes etter behov. Loftsetasjen er

ikke er godkjent som rom for varig opphold. Boligen disponerer i tillegg en utvendig bod på ca. 6 m² som gir gode oppbevaringsmuligheter for sykler, sportsutstyr og annet sesongutstyr.

Oppvarming

Boligen varmes opp med vedovn i stuen, elektriske varmekabler på bad/vaskerom og øvrig elektrisk oppvarming. Det ble montert nytt ildsted i 2022.

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 riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

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

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og går over to plan:
2. Etasje: Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og to soverom
Loft: Gang, toalettrom og to disponible rom.
Utvendig bod i første etasje.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 6 kvm

2. etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm

3. etasje
BRA-i: 20 kvm
Total BRA: 20 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 14 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.

Parkering

Fast garasjeplass som medfølger boligen. Stor parkeringsplass i borettslaget og egen parkeringsplass for gjester.

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 ikke fått TG3 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger
- Våtrom - 2. Etasje - Bad/Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn - Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

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

Bygningssakkyndig

Knut-Anders Aase (befaringsdato: Tirsdag, 23. juni 2026)

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

23 449 m²

Beskrivelse av tomt

Opparbeidet og beplantet fellesareal.

ØKONOMI

Forretningsfører

Vestbo BBL

Om sameiet

Raunane Borettslag består av 76 rekkehusleiligheter. Bilfritt boområde med lekeplasser og naturen som nærmeste nabo. Eget grendahus. Kort vei til buss og sentre i Åsane. Alle ytterdører er ferdig skiftet i 2008. Det skiftes fortløpende varmtvannsberedere og ventilasjon etter hvert som det er nødvendig.

Styreleder skriver i e-post 01.07 at det ikke er noen konkrete planer for å øke felleskostnader så sant uforutsette ting ikke oppstår. Borettslaget sjekket takene i 2025 og de er i god stand. Planen for 2026 er å skifte ut lysarmaturer i garasjene og grendahuset. Dette har styret sammen med Morvikgrenda Huseierlag, som dekker sin del av den kostnaden, ca. ein tredjedel. I 2027 ferdigstilling av asfaltering, der er det samme kostnadsfordeling.

Styret har i løpet av 2025 utført følgende vedlikeholdsoppgaver: Skifte av kledning, vinduer og dører. Det er også blitt skiftet ventilatorer og varmtvannstanker.

Kjerneinformasjon

Borettslaget har satt i gang blåsing av mose fra takene for å bevare taksteinen. Sjekken av taksteinen i borettslaget viste seg at takene holder seg godt. Følgende vedlikehold oppgaver gjenstår/planlegges utført: Fortløpende vedlikehold som kledning, maling, skift av defekte vinduer og dører, ventilatorer og varmtvanns tanker. Så skal takene gjøres ferdig med gjenstående blåsing og påføring av stoff som hindrer mosevekst. Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik: Bygningsmassen fremstår bra. Den er nå 37 år, og vil nok fremover trenge diverse vedlikehold som kreves.

Felleskostnader pr. mnd
5.360,-

Felleskostnader inkluderer

Andel felleskostnader: kr. 4.736
Kabel TV/Internett: kr. 624,-
Uspesifiserte felleskostnader inkluderer avdrag lån, rentekostnader, vedlikehold, lønn og honorarkostnader, forsikring, kommunale avgifter og andre driftskostnader.

Andel fellesgjeld

151.623,- per fredag, 19. juni 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12113400100, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.06.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 46
Saldo per 19.06.2026: 11 608 115
Andel av saldo: 151 623
Første termin/første avdrag: 31.03.2008 (siste termin 30.09.2037)

Andel fellesformue

43.821,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 4.745.721,-
Driftsutgifter til sammen kr. 3.751.919,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 23.835.773,-.
Disponible midler pr. 31.12.2025 var kr. 3.649.823,-.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er forhåndsutlyst, og vil være avklart etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli

gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten at styret i borettslaget har gitt samtykke. Søknad om anskaffelse av husdyr sendes styret i borettslaget. Dyrehold krever at eier tar nødvendige forholdsregler slik at øvrige beboere ikke sjeneres.

Forsikring

Forsikringselskap If Skadeforsikring NUF
PolisenummerSP615938

Sikringsordning

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Formuesverdi primær

827.478,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.309.910,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger ferdigattest datert 07.11.1989 som omhandler nybygg.
Det foreligger ferdigattest datert 08.02.1989 som omhandler garasjeanlegg.
Det foreligger ferdigattest datert 27.10.1998 som omhandler endring bolig/loft.

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.

Vedtak fra kommunen datert 21.04.1994 har følgende vilkår: loftsrom tillates ikke benyttet til rom for varig opphold som feks. soverom.
Deler av kott er tatt i bruk som soverom og garderobe. Deler av loft er tatt i bruk som soverom Bruksendring til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringen ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. 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, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 7. november 1989

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/185/646:
04.07.1990 - Dokumentnr: 20004 - Kjøpekontrakt
Kjøpekontrakt til Vestlandske Boligbyggelag (Vestbo) på 42030 m2 til boligformål for kr. 6.531.570,-. Inneh. bl.a. best. om kjøpesummens betaling, forbud mot videresalg før bebygget, best. om veier, legninger, gjerdeplikt m.v. Gjelder denne registerenheten med flere

Kjerneinformasjon

04.07.1990 - Dokumentnr: 20004 - Urådighet
Forbud mot salg av ubebygd tomt

04.07.1990 - Dokumentnr: 20016 - Erklæring/avtale
Best. som i kjøpekontrakt dbnr. 20004/90. A 464
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1990 - Dokumentnr: 20624 - Erklæring/avtale
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1998 - Dokumentnr: 11791 - Erklæring/avtale
Avtale vedr. bruks- og kostnadsfordelinger for grendahus, garasjer, veianlegg, ballplass m.v. samt felles eie og bruksrett til gnr. 185, bnr. 691
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1987 - Dokumentnr: 16433 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:1

16.06.1988 - Dokumentnr: 20245 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:690

16.06.1988 - Dokumentnr: 20246 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:691

16.06.1988 - Dokumentnr: 20247 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:692

16.06.1988 - Dokumentnr: 20248 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:693

16.06.1988 - Dokumentnr: 20249 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:694

16.06.1988 - Dokumentnr: 20250 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:695

16.06.1988 - Dokumentnr: 20251 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:696

16.06.1988 - Dokumentnr: 20252 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:697

16.06.1988 - Dokumentnr: 20253 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:698

16.06.1988 - Dokumentnr: 20254 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:699

16.06.1988 - Dokumentnr: 20255 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:700

16.06.1988 - Dokumentnr: 20256 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:701

16.06.1988 - Dokumentnr: 20257 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:702

16.06.1988 - Dokumentnr: 20258 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:703

16.06.1988 - Dokumentnr: 20259 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:704

16.06.1988 - Dokumentnr: 20260 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:705

16.06.1988 - Dokumentnr: 20261 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:706

16.06.1988 - Dokumentnr: 20262 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:707

16.06.1988 - Dokumentnr: 20263 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:708

16.06.1988 - Dokumentnr: 20264 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:709

16.06.1988 - Dokumentnr: 20265 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:710

16.06.1988 - Dokumentnr: 20266 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:711

16.06.1988 - Dokumentnr: 20267 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:712

16.06.1988 - Dokumentnr: 20268 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:185 Bnr:713

16.06.1988 - Dokumentnr: 20269 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:714

16.06.1988 - Dokumentnr: 20270 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:715

16.06.1988 - Dokumentnr: 20271 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:716

16.06.1988 - Dokumentnr: 20272 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:717

16.06.1988 - Dokumentnr: 20273 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:718

16.06.1988 - Dokumentnr: 20274 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:719

16.06.1988 - Dokumentnr: 20275 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:720

16.06.1988 - Dokumentnr: 20276 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:721

16.06.1988 - Dokumentnr: 20277 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:722

16.06.1988 - Dokumentnr: 20278 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:723

16.06.1988 - Dokumentnr: 20279 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:724

16.06.1988 - Dokumentnr: 20280 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:725

11.12.1990 - Dokumentnr: 36092 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:753
I H.H.T.MÅLEBREV AV AREAL 33 M2. A472

01.01.2020 - Dokumentnr: 1901060 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:185 Bnr:646

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

Reguleringsformål er primært konsentrert småhusbebyggelse, felles grøntareal, boliger og felles avkjørsel.

PlanID: 4370002

Plannavn: ÅSANE. GNR 185, HAUKEDAL-MORVIK, FELT D-1

Ikrafttrådt: 05.08.1988

Dekningsgrad: 68,8%

PlanID: 4370001

Plannavn: ÅSANE. GNR 185 OG 187, HAUKEDAL-MORVIK

FELT D-1

Ikrafttrådt: 24.06.1986

Dekningsgrad: 16,6%

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 62950000

Plannavn: ÅSANE. GNR 185 BNR 647, STORBOTN

Saksnr: 20220503

Dekningsgrad: 14,9%

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for bygging av inntil 10 boenheter i form av rekkehus med nødvendig infrastruktur. Planområdet ligger i en skråning i bunnen av fjellet Morvikvarden.

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 16.06.2019

Arealformål i kommuneplanen: bebyggelse og anlegg 100%, LNF

Vei/Vann/Avløp

Adkomst via offentlig og privat veg.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 22. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 190 000,00 (Prisantydning)

151 623,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

4 341 623,00 (Kontraktsum totalt)

151 623,00 (Andel av fellesgjeld)

4 341 623,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 351 119,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 360 019,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell

Kjerneinformasjon

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. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggssikring 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 bygnings sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering 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 overtakelse 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 nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trykt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Kjerneinformasjon

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

Ellen Marie Hundvebakke

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500,00, Kommunale opplysninger brl. kr 4 900,00, Markedspakke kr 22 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 900,00, Visning / Meglers deltakelse på overtakelse (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg opplysninger forretningsfører VESTBO kr 4 729,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 6 500,00, Eierskiftegebyr VESTBO kr 6 725,00, Tilstandsrapport kr 11 500,00. Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler kun krav på påløpte utlegg og andre kostnader. I tillegg til ytterligere avtalte utlegg, vederlagselementer etc. som er avtalt underveis i oppdragsgjennomføringen. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og 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

Dato salgsoppgave
1.7.2026

Kjerneinformasjon

eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

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
1.7.2026


VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

-  Leilighet
-  Morvikbotn 243, 5122 MORVIK
-  BERGEN kommune
-  gnr. 185, bnr. 646
-  Andelsnummer 15



Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 Rapportdato: 29.06.2026 Oppdragsnr.: 15943-2779 Eiendomsverdi ref nr: GC8249

Autorisert foretak: Takst Vestland AS Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase
Uavhengig Takstingeniør
knut-anders@takstvestland.no
957 24 260



Oppdragsnr.: 15943-2779

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 2 av 16

Morvikbotn 243, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 646
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN
Norsk takst

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 fuktøk.

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15943-2779

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 3 av 16

Morvikbotn 243, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 646
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 15943-2779

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 4 av 16

Morvikbotn 243, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 646
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSEnivå

Bygningen er oppført i 1989.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1985, byggeforskrifter fra 1987, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 1989.
(referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Leiligheten er i bra stand og er godt vedlikeholdt.
For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet - Byggeår: 1989

UTVENDIG

Vinduer med 2-lags glass i malte trekramer.
Hvit profilert gatedør, med 2-lags glass i malte trekramer.
Altandør med 2-lags glass i malte trekramer.
Altan på 4 m², med utgang fra et soverom i 2. etasje.
Altan på 10 m² ved inngangsparti.

INNENDIG

Parkett og laminat på gulver.
Platte og malte vegger.
Platte og malt, malte himlingsplater.
Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.
Vedovn i stue.
Skorstein er oppført i lettbetong elementer.
Malt tretrapp.
Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

Bad/vaskerom fra 2011, utført av fagfolk, i regi av forrige eier.
Fliser på vegger og malte himlingsplater.
Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.
Det er tilfredsstillende fall, ca 25 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.
Klemring og membran er synlig i plastsluk.
Bad med dusjvegg, badekar, servant, møbler, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør og spalteventil i vindu.
Hulltaking er ikke foretatt. Vegg bak dusjkrok er kontrollert i inspeksjonsluke i kjøkken, bak dusjkrok. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

Kjøkken med glatte hvite fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, micobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøll- og frysenskap.
Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask.
Komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom himling.

SPESIALROM

Toalettrom

Rommet har belegg på gulv, malte himlingsplater og våtromsplater på vegger.
Rommet er innredet med wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.
Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.
Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad, tilluft via spalteventiler i vinduer.
120 liters varmtvannstank, plassert i vaskerom.
Automatsikringer, 12 kurser og jordfeilbryter.
Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

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

Innvendig trapp.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Leilighet
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Loftet er innredet etter byggeår.

Oppdragsnr.: 15943-2779

Befaringsdato: 23.06.2026

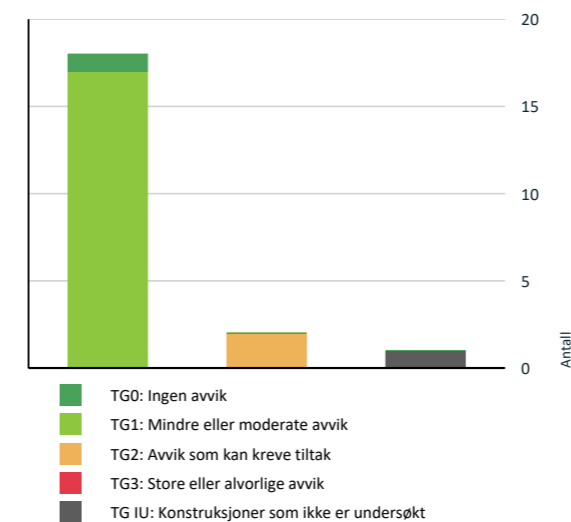
Side: 5 av 16

Morvikbotn 243, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 646
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er hovedsakelig innvendig selve boligen som er vurdert i denne rapporten. Utvendige overflater som fasader, drenering, takteking, vinduer, mm. ivaretas av borettslaget. Tilstanden for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert. Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for fellesdeler i bygget.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

🚫 TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

🚫 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

🚩 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

🚩 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

🚩 Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 15943-2779

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 6 av 16

Morvikbotn 243, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 646
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår	Kommentar
1989	Opplyst av eier

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmen.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Hvit profilert gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmen. Altandør med 2-lags glass i malte trekarmen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Altan på 4 m², med utgang fra et soverom i 2. etasje.
Altan på 10 m² ved inngangsparti.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Parkett og laminat på gulver.
Platte og malte vegger.
Platte og malt, malte himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Trebjelkeleg i etasjeskille. Betonggulv mot grunn.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringdagen.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Vedovn i stue.
Skorstein er oppført i lettbetong elementer.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad fra 2011, utført av fagfolk, i regi av forrige eier.
Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på vegger og malte himlingsplater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.
Det er tilfredsstillende fall, ca 25 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Badet er ca 15 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for membranen.

Morvikbotn 243, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 646
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Bad med dusjvegg, badekar, servant, møbler, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør og spalteventil i vindu.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt. Vegg bak dusjkrok er kontrollert i inspeksjonsluke i kjøkken, bak dusjkrok. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkken med glatte hvite fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, micedøveovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjø- og fryseskap. Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask. Komfyrvakt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom himling.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Rommet har belegg på gulv, malte himlingsplater og våtromsplater på vegger.

Rommet er innredet med wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse
Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

Det ble ikke registrert lekkasje i rørfordelerskap, men det er en del fukt inne i rørfordelerskapet. Mest sannsynlig er det på grunn av kondens. Rørfordelerskapet bør kontrolleres regelmessig.

Morvikbotn 243, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 646
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Opprinnelige innvendige avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad, tilluft via spalteventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

120 liters varmtvannstank, plassert i vaskerom.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

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

Automatsikringer, 12 kurser og jordfeilbryter.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1989
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det meste av el-anlegget er opprinnelig. Det anbefales at el. anlegget kontrolleres av autorisert elektriker.

Generell kommentar

Morvikbotn 243, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 646
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Nåværende eier har ikke eid boligen fra den var ny. Hva som er utført på el-anlegget av tidligere eiere er ikke kjent.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Innvendig trapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er kun montert håndløper på ene siden i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres håndløper på vegg.

Morvikbotn 243, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 646
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



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.



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/stiv (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). Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 15943-2779

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 11 av 16

Morvikbotn 243, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 646
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	77			77	14		77
Loft	20			20		20	40
1. etasje		6		6			6
SUM	97	6			14	20	123
SUM BRA	103						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom		
Loft	Gang, toalettrom, 2 soverom		
1. etasje		Utvendig bod	

Kommentar

Nettoareal for rommene:
Gang/trapp 5,9 m²
Stue/kjøkken 36,6 m²
Bad/vaskerom 6,8 m²
Soverom 9,7 m² og 12,2 m²

Gulvareal for rom i loft:
Gang 4,7 m²
Toalettrom 3,4 m²
Soverom 20,2 m² og 9,4 m²

Utvendig bod 6,2 m²

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjøres fratrukk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Loftet er innredet etter byggeår.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Montert nytt ildsted i 2022.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke fastmontert trapp/stige opp til takvindu(alternativ rømningsvei) i loft. Vindu i det ene soverommet er for lite. Det har et lysmål på 0,27 m². Rommet har et gulvareal på ca 9,4 m². Krav til vindu i rom for varig opphold er at vindusflaten skal dekke ca 10 % av gulvarealet.

Oppdragsnr.: 15943-2779

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 12 av 16

Morvikbotn 243, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 646
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Ellen Marie Sollid Hundvebakke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	185	646		0	23449.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Morvikbotn 243

Hjemmelshaver

Raunane Borettslag

Kommentar

Arealet er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/RAUNANE BORETTSLAG	945827165	H0201		Hundvebakke Ellen Marie Sollid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

15

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet i Morvik i Åsane. Fin utsikt over Byfjorden mot Askøy. Kort vei til skole, buss, butikk mm. Fint turterreng i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei. Private veien på borettslagets område.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet fellesareal.

Morvikbotn 243, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 646
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.06.2026		Gjennomgått	5	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Morvikbotn 243, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 646
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forvexles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Morvikbotn 243, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 646
4601 BERGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GC8249>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 15943-2779

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 15 av 16

Oppdragsnr.: 15943-2779

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 16 av 16

Signafides
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Morvikbotn 243, 5122 MORVIK

19 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Morvikbotn 243	Morvikbotn 243	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

09.2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

3 år og 9mnd

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Hundvebakke, Ellen Marie

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

Side 2



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Satt inn ny peisovn i 2022.

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Pusset opp rom i første etasje. Arbeid utført av tomrer. Maling og sparkel utført av malerfirma.

Side 4

**Boligselgerforsikring****Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 32379649

Egenerklæringskjema

Name Date
Ellen Marie Sollid Hundvebakke 2026-06-19

Identification

 Ellen Marie Sollid Hundvebakke



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

Innkalling til ordinær generalforsamling for Raunane Borettslag

Andelseierne i Raunane Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling onsdag 03.06.2026, kl. 19:00. Møtet vil bli holdt i Grendahuset.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

- 7.1 Retningslinjer for trampoliner på utearealer
- 7.2 Maling av borettslag
- 7.3 Oppgradering av lekeplasser
- 7.4 Søknad om oppgradering og utvidelse av leilighet
- 7.5 Sak til orientering - Klagebehandling i borettslaget

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt

angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

21.05.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styre honoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. **140 975** til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Vidar Hanveit er på valg, tar gjenvalg

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Hans Martin Ese er på valg, tar gjenvalg.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Bjørn Steinar toppe er på valg, tar ikke gjenvalg.

Magnar Eikeland er på valg, tar gjenvalg.

Elisabeth Hjelset Gjerde stiller til valg som vara.

5.5 Valg av valgkomité

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Forslag til vedtak: Styreleder velges som delegat og vara velges internt.

7. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

7.1 Retningslinjer for trampoliner på utearealer

Trampoliner på private utearealer kan ha betydelig innvirkning på nærliggende naboer. Dette gjelder særlig støy, innsyn og aktivitet nær felles grenser. I dag finnes det ingen felles retningslinjer i borettslaget for slike installasjoner.

Det er rimelig at de som berøres av en slik installasjon, får mulighet til å uttale seg og godkjenne dette på forhånd.

Forslag til vedtak: FORSLAG TIL VEDTAK

Generalforsamlingen vedtar følgende retningslinjer for trampoliner på private utearealer i borettslaget:

- Nabosamtykke kreves.** Andelseier som ønsker å sette opp trampoline på sin private uteplass, skal på forhånd innhente skriftlig samtykke fra alle naboer som direkte berøres av installasjonen.
- Hvem regnes som berørt nabo?** Som berørte naboer regnes andelseiere med direkte grense til utearealet der trampolinen plasseres, samt andelseiere med direkte innsyn til arealet.
- Skriftlig bekreftelse.** Samtykket skal være skriftlig og oppbevares av andelseier. Styret kan på forespørsel be om å få dokumentasjonen fremlagt.
- Midlertidig samtykke.** Naboer som har gitt samtykke, kan trekke dette tilbake med rimelig varsel dersom forholdene endrer seg vesentlig.

7.2 Maling av borettslag

Ønske om å male borettslaget i felles farge

Forslag til vedtak: Borettslaget males i Grått

Styrets innstilling: Maling av hele borettslaget vil medføre store kostnader for borettslaget, styret stiller seg negative til forslaget.

Endring av farge vil måtte ansees som en oppgradering og vil kreve 2/3 flertall.

7.3 Oppgradering av lekeplasser

Lekeplassene trenger oppgradering, og tiltak for å gjøre de mindre attraktive for katter å gjøre fra seg i.

Det er svært uhygienisk og smitterisiko for toksoplasmose for barna å leke der når det florerer med katteavføring.

Bunndekket under lekeapparater bør byttes ut med gummimatter istedenfor den grusen som er, da det kun blir brukt som toalett for katter.

Sand i sandkasser bør byttes ut, og et nett med mindre masker eller et annet dekke må til for at kattene ikke bruker sandkasser også som toalett.

Barn kommer tilgriset i avføring gjentatte ganger etter å ha lekt ved de to lekeplassene som ligger mellom raunane borettslag og sameie.

Det er en stor økning i små barn som skal kunne benytte seg av lekeplassene på en trygg måte.

Forslag til vedtak: Oppgradering og vedlikehold av lekeplasser.

Styrets innstilling: Styret er positive til forslaget, saken taes til avstemming

7.4 Søknad om oppgradering og utvidelse av leilighet

Vedlagt søknad om oppgradering og utvidelse av leilighet.

2/3 flertall

Forslag til vedtak: **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner at andelseier i leilighet 299 a gis tillatelse til å bygge inn deler av terrassen under leilighet 299 b, i samsvar med fremlagte tegninger og beskrivelse.

Tiltaket forutsetter at arbeidet utføres fagmessig og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Andelseier er ansvarlig for alle kostnader knyttet til tiltaket, inkludert eventuelle fremtidige vedlikeholds- og skadekostnader som følge av utbyggingen.

Ansvarsforhold og vilkår knyttet til tiltaket skal formaliseres i egen avtale mellom andelseier og borettslaget før arbeidet igangsettes.

Styrets innstilling: Saken taes til avstemming, og krever 2/3 flertall

7.5 Sak til orientering - Klagebehandling i borettslaget

For å sikre en ryddig, saklig og lik behandling av klager og henvendelser skal styret behandle saker etter følgende retningslinjer. Retningslinjene bygger blant annet på lov om burettslag (burettslagslova), borettslagets vedtekter og husordensregler.

1. Skriftlige klager

Hjemmel: Burettslagslova § 5-11 og § 5-22 (krav til forsvarlig bruk av bolig og fellesarealer).

Alle klager skal sendes skriftlig til styret via e-post eller annet avtalt kommunikasjonsmiddel. Klagen skal beskrive forholdet konkret og saklig, inkludert: *tidspunkt og dato

*sted

*hva som har skjedd

*annen dokumentasjon dersom relevant

Eksempler på saker som kan meldes inn:

vedvarende støy etter fastsatte ro-tider

ulovlig lagring i fellesarealer

forsøpling

brudd på parkeringsregler

røyk, lukt eller annen vesentlig sjenanse

Anonyme klager behandles som hovedregel ikke, med mindre saken gjelder alvorlige forhold som kan påvirke sikkerhet eller helse.

2. Saklighetskrav

Hjemmel: Burettslagslova § 5-11 og husordensreglene.

Styret behandler saker som gjelder forhold av betydning for bomiljøet, ordensregler, vedtekter eller andre forhold som omfattes av borettslagets ansvar.

Styret behandler ikke rene personkonflikter mellom beboere der forholdet ikke

innebærer brudd på vedtekter, husordensregler eller forhold som påvirker

borettslagets bomiljø og forvaltningsansvar.

Eksempler på forhold styret normalt behandler:

gjentatte støy klager

truende eller trakasserende opptreden

skadeverk på felles eiendom

ulovlig bruk av fellesarealer

manglende vedlikehold som påvirker andre beboere

Eksempler på forhold styret normalt ikke behandler:

personlig uvennskap mellom naboer

uенighet om privat kommunikasjon

enkeltstående irritasjoner uten regelbrudd

forhold uten dokumentasjon eller konkret hendelse

3. Taushetsplikt og personvern

Hjemmel: Personopplysningsloven/GDPR samt alminnelig styreansvar.

Styret skal behandle alle klager konfidensielt og med nødvendig hensyn til

personvern. Opplysninger skal kun deles med personer som er nødvendige for

saksbehandlingen.

Styret skal unngå unødvendig distribusjon av personopplysninger og sensitive

opplysninger.

Eksempler:

klager skal ikke deles i åpne beboergrupper eller sosiale medier

styremedlemmer skal ikke omtale enkeltsaker til utenforstående

dokumentasjon skal oppbevares forsvarlig

4. Kontradiksjon

Hjemmel: Alminnelige prinsipper om forsvarlig saksbehandling.

Den det klages på skal gis anledning til å uttale seg før styret konkluderer i saken

eller eventuelt iverksetter tiltak.

Styret skal søke å få saken tilstrekkelig opplyst fra begge sider.

Eksempler:

ved støyklager skal innklaget beboer få informasjon om klagen og mulighet til å

forklare forholdet

ved påstander om brudd på ordensregler skal begge parter kunne fremlegge

dokumentasjon

5. Styrets rolle

Hjemmel: Burettslagslova § 8-8 (styrets ansvar for forsvarlig forvaltning).

Styret skal opptre nøytralt og søke løsninger som bidrar til et trygt og godt bomiljø.

Styret er ikke et konfliktmeglingsorgan utover det ansvaret som følger av lovverk,

vedtekter og husordensregler.

Styret skal vurdere om saken ligger innenfor borettslagets ansvarsområde.

Eksempler på tiltak styret kan benytte:

muntlig dialog

skriftlig påpekning

formell advarsel

oppfølging etter vedtekter eller lovverk

Styret skal ikke ta parti i private nabokonflikter uten relevans for borettslagets drift

eller bomiljø.

6. Dokumentasjon og oppfølging

Hjemmel: Styrets alminnelige forvaltningsansvar etter burettslagslova kapittel 8.

Klager og beslutninger skal journalføres kortfattet og oppbevares forsvarlig så lenge

det er nødvendig for saksbehandlingen.

Ved gjentatte eller alvorlige brudd kan styret følge opp saken med:

skriftlig advarsel

pålegg om retting

videre oppfølging etter vedtekter og lovverk

Eksempler på alvorlige forhold:

vedvarende nattestøy
 trusler eller trakassering
 hæververk
 ulovlige bygningsmessige inngrep
 gjentatte brudd på husordensregler
 7. Behandlingstid
 Hjemmel: Prinsipp om forsvarlig og rimelig saksbehandling.
 Styret skal bekrefte mottak av klagen innen rimelig tid og tilstrebe behandling så snart saken er tilstrekkelig opplyst.
 Behandlingstid vil kunne variere avhengig av sakens omfang og behov for dokumentasjon.
 Eksempler:
 enkle saker kan behandles på førstkommande styremøte
 mer omfattende saker kan kreve innhenting av uttalelser eller juridisk vurdering

Forslag til vedtak: Saken blir tatt til orientering.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Raunane Borettslag onsdag 03.06.2026

Sted: _____ Dato: _____

 Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun én fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2025 for Raunane Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune

Styrets arbeid

Styret har avholdt 6 møter i 2025/2026

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av: Vedlikehold av boligmassen, fjerning av mose på takene

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om: Skifte av lysarmaturer i garasjene og grendahuset til led-armaturer. Eller ferdigstilling av asfaltering som gjenstår. Begge disse skal gjøres sammen med Morvikgrenda Huseierlag, og vi må sammen velge hva vi prioriterer først. Det viktige er at begge deler skal gjennomføres i løpet av 2026 og 2027.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver: Skifte av kledning, vinduer og dører. Det er også blitt skiftet ventilatorer og varmtvanns tanker. Vi har satt i gang blåsing av mose fra takene for å bevare taksteinen. Sjekken av taksteinen i borettslaget viste seg at takene holder seg godt.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført: Fortløpende vedlikehold som kledning, maling, skift av defekte vinduer og dører, ventilatorer og varmtvanns tanker. Så skal takene gjøres ferdig med gjenstående blåsing og påføring av stoff som hindrer mosevekst.

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik: Bygningsmassen framstår bra. Den er nå 37 år, og vil nok fremover trenge diverse vedlikehold som kreves.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid: Foreløpig har ikke borettslaget gått inn på et dedikert HMS system. Dette er noe styret vil vurdere anskaffelse i nær framtid.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringssselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert ___(antall) skadesaker. Disse skyldes i hovedsak:

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 04.06.2025 bestått av:

Styreleder, Vidar Hantveit
Styresekretær fra Vestbo, Magnar Kvikshaug Taule
Styresekretær fra Vestbo, Chriss Morten Vestnes
Styremedlem, Hans Martin Ese
Styremedlem, Kari Kvamstø
Styremedlem, Roger Bashir
Varamedlem, Magnar Eikeland
Varamedlem, Bjørn Steinar Toppe

Andre tillitsvalgte i perioden: F eks. valgkomité, dugnadsleder etc.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Årsmeldingen er godkjent av styret.

119 Raunane Borettslag		RESULTATREGNSKAP		2025	
Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026	
INNETEKTER:					
	4 150 332	3 953 052	4 150 332	4 150 570	
Innkrevde felleskostnader					
Andre inntekter	7	595 389	604 631	566 192	
SUM INNETEKTER	4 745 721	4 557 683	4 716 524	4 716 762	
KOSTNADER:					
	137 808	132 000	132 000	137 808	
Styrehonorar	8				
Arbeidsg. avg., personalkostn.	8	19 431	18 612	18 612	19 430
Forretningsførsel		157 787	148 854	157 781	164 098
Kontingent BBL		22 800	22 800	22 800	22 800
Andre honorarer		21 674	23 774	9 500	9 500
Revisjon		11 750	11 750	12 250	11 750
Forsikringspremier		214 924	173 147	208 000	236 416
Energikostnader		195 859	140 524	149 000	168 800
Kommunale avgifter		1 113 485	1 007 964	1 086 000	1 136 877
Andre driftskostnader	9	864 375	888 169	864 577	904 724
Vedlikehold	10	992 025	655 421	738 000	1 213 000
Rehabilitering		0	0	0	308 000
SUM KOSTNADER	3 751 919	3 223 016	3 398 520	4 333 203	
DRIFTSRESULTAT	993 802	1 334 666	1 318 004	383 559	
FINANSINNT OG KOSTNADER					
	95 190	102 469	0	0	
Finansinntekter					
Finanskostnader		686 631	741 813	703 493	604 828
NETTO FINANSPOSTER	-591 441	-639 344	-703 493	-604 828	
ÅRSRESULTAT	1, 4	402 362	695 323	614 511	-221 269
Overføringer og disponeringer		402 362	695 323	0	0

119 Raunane Borettslag		BALANSE		2025	
Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024			
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler:					
Tomter	2, 3	1 218 618		1 218 618	
Eiendom	2, 3	52 547 845		52 547 845	
Andre driftsmidler	2	360 482		360 482	
Finansielle anleggsmidler:					
Andre langsiktige fordringer		30 000		30 000	
Sum anleggsmidler		54 156 945		54 156 945	
OMLØPSMIDLER					
Fordringer:					
Kundefordringer		26 565		29 253	
Restanser felleskostnader		70 871		0	
Vestbo i mellomregning		13 299		3 616 683	
Andre fordringer		214 213		329 821	
Bankinnskudd og kontanter:					
Håndkasse		335		335	
Innstående bank		3 474 964		0	
Sum omløpsmidler		3 800 246		3 976 092	
SUM EIENDELER		57 957 190		58 133 036	

119 Raunane Borettslag			
BALANSE			
2025			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	7 600	7 600
Sum innskutt egenkapital		7 600	7 600
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	23 828 173	23 425 811
Sum opptjent egenkapital		23 828 173	23 425 811
Sum egenkapital	4	23 835 773	23 433 411
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	11 793 275	12 484 056
Borettsinnskudd	6	21 889 300	21 889 300
Sum langsiktig gjeld:		33 682 575	34 373 356
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		69 359	0
Vestbo i mellomregning		0	9 754
Leverandørgjeld		369 484	314 559
Annen kortsiktig gjeld		0	1 957
Sum kortsiktig gjeld		438 843	326 269
Sum gjeld:		34 121 418	34 699 625
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 957 190	58 133 036

Sted: _____, dato: _____

Vidar Hantveit
Styreleder

Kari Kvanste
Styremedlem

Roger Bashir
Styremedlem

Hans Martin Ese
Styremedlem

119 Raunane Borettslag Orgnr.: 945827165 Utskriftsdato 08.03.2026

Side 13 av 28

Note 119 Raunane Borettslag	
2025	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Arten av virksomhet

Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 119 Raunane Borettslag Orgnr.: 945827165 Utskriftsdato 08.03.2026

Side 14 av 28

Note 119 Raunane Borettslag 2025

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	3 649 823	3 601 351
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	402 362	695 323
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-690 781	-646 851
B. Årets endring i disponible midler	-288 420	48 472
C. Disponible midler	3 361 403	3 649 823
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	13 299	3 616 683
Kortsiktige fordringer	311 648	359 074
Kontanter og bankinnskudd	3 475 299	335
Omløpsmidler	3 800 246	3 976 092
Kortsiktig gjeld	-438 843	-326 269
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	3 361 403	3 649 823

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Ei-billading	Tomt	Byggmessige Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	360 482	1 218 618	52 547 845
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	360 482	1 218 618	52 547 845
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	360 482	1 218 618	52 547 845
Anskaffelsesår :	2019	1991	1991
Antatt levetid i år :			

Bygningene er ikke avskrevet (avskr .sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 119 Raunane Borettslag 2025

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2025
1150 Tomt	1 218 618
1100 Bygningsmessige anlegg	52 547 845
Sum	53 766 463

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	7 600	0	7 600
Annen egenkapital	23 425 811	402 362	23 828 173
Sum egenkapital 31.12.	23 433 411	402 362	23 835 773

Note 119 Raunane Borettslag 2025

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DnB Bank ASA
Lånenummer:	12113400100
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2007
Rentesats:	5,25 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2037
Opprinnelig lånebeløp:	26 000 000
Lånesaldo 01.01:	12 484 056
Avdrag i perioden:	690 781
Lånesaldo 31.12:	11 793 275
Saldo 5 år frem i tid:	7 638 284

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	3	173 536	520 608
	2	165 619	331 238
	1	162 214	162 214
	19	161 490	3 068 310
	1	159 958	159 958
	17	154 042	2 618 714
	31	149 998	4 649 938
	2	141 145	282 290

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2230 Andre pantelån	11 793 275	12 484 056
2250 Borettsinnskudd	21 889 300	21 889 300
Sum	33 682 575	34 373 356

Note 119 Raunane Borettslag Orgnr.: 945827165 Utskriftsdato 08.03.2026

Side 17 av 28

Note 119 Raunane Borettslag 2025

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	516 192	493 849
3620 Innkreving strøm	59 874	94 412
3685 Diverse inntekter fri	19 323	16 370
Sum	595 389	604 631

3620: Strøm elbil lading

3685: 69% av inntektene på grendahuset og Innbetaling fra Morvikgrenda for sin del av kostnadene til Grandahuset (31%)

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	137 808	132 000
5400 Arbeidsgiveravgift	19 431	18 612
Sum	157 239	150 612

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	1 300	3 500
6330 Vaktmestertjenester	68 137	53 590
6390 Andre driftskostnader	0	18 906
6391 Alarm og brannvern	25 164	73 634
6395 Sommer- og vinterkostnader	153 515	195 047
6500 Verktøy	4 554	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	1 597	9 047
6860 Møte, kurs, oppdatering, o.l	31 819	31 175
6890 Parkeringsleie/kostnader	6 297	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	8 032	7 699
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	556 776	487 742
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	4 717	4 487
7770 Bank og kortgebyrer	1 325	790
7781 Bomiljø	1 142	2 553
Sum	864 375	888 169

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	595 743	471 495
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	130 904	121 785
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	5 313
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	24 457	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	225 921	41 829
6695 Forsikringskadesaker	15 000	15 000
Sum	992 025	655 421

Note 119 Raunane Borettslag Orgnr.: 945827165 Utskriftsdato 08.03.2026

Side 18 av 28

Resultat og balanse med noter for Raunane Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Raunane Borettslag

Styreleder	Vidar Hantveit (sign.)	26.04.2026
Styremedlem	Kari Kvamstø (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Hans Martin Ese (sign.)	26.04.2026
Styremedlem	Roger Bashir (sign.)	26.04.2026

Side 19 av 28

Shape the future
with confidenceStatsautoriserte revisorer
Ernst & Young ASThormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 BergenForetaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Raunane Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Raunane Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Side 20 av 28



Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen, 4. mai 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Raunane Borettslag 2025

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Side 21 av 28

2


Penneo Dokumentnøkkel: TUGDY-YXBEH-12T56-SCSTR-08VZL-3WIKWE


PENNEO

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

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

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-05-04 21:52:27 UTC

 QES



Penneo Dokumentnøkkel: TUGDY-YXBEH-12T56-SCSTR-08VZL-3WIKWE

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tilstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Side 22 av 28

Anette Thorsheim
Morvikbotn 299A,
5122 Morvik
anette.thorsheim@gmail.com

Til styret i Raunane borettslag

16.04.2026

Søknad om utvidelse og oppgradering av leilighet

Med dette søker jeg på nytt om tillatelse til å bygge inn deler av terrassen til leilighet 299 a, slik at arealet blir en integrert del av boligen. Tiltaket gjelder den delen av terrassen som ligger under terrassen til 299 b.

Begrunnelsen for tiltaket er at barna mine nå er blitt ungdommer, og behovet for flere soverom har økt. En slik utvidelse vil gjøre det mulig for alle å ha egne rom, og dermed legge til rette for en mer hensiktsmessig og varig bosituasjon.

Vi har bodd her i 13 år og trives svært godt, og ønsker fortsatt å bli værende i borettslaget. Tiltaket vil derfor bidra til stabilitet og langsiktig bosetting, noe som også er positivt for borettslaget. Det vises til at tilsvarende løsninger er gjennomført i andre leiligheter i borettslaget, blant annet Morvikbotn 304 a, som i ettertid er godkjent.

Utvidelsen vil samtidig innebære en oppgradering av fasade og terrassedør i stuen. Arbeidet vil bli utført fagmessig og i tråd med gjeldende forskrifter. Tiltaket vil kunne bidra til en generell oppgradering av bygningsmassen.

For å avklare forhold som tidligere er tatt opp, ønsker jeg å presisere følgende:

1. Konsekvenser for nabo (299 b)

Tiltaket vil ikke medføre negative konsekvenser for andelseier i 299 b. Tvert imot vil et soverom under terrassen kunne skjerme bedre mot lyd fra kjøkken og stue i 299 a enn dagens åpne løsning.

I skisserte løsninger flyttes terrassedøren, og eksisterende vindu under terrassen fjernes, noe som reduserer direkte innsyn og støy. Andelseier i 299 b har også stilt seg forstående til tiltaket.

2. Nærhet til nabobygg (297 a)

Tiltaket medfører ikke vesentlige endringer i avstand som påvirker andre andelseiere negativt. Eksisterende situasjon har allerede vinduer og nærhet mellom byggene.

Endringen vil være av begrenset karakter, og det er ikke forhold som tilsier økt risiko, for eksempel ved brann, sammenlignet med dagens situasjon.

3. Brann- og forskriftskrav

Arbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende tekniske krav og forskrifter. Dersom tiltaket krever særskilte vurderinger eller dokumentasjon, vil dette bli innhentet fra fagfolk. Det er ikke planlagt løsninger som bryter med brannforskrifter, og dette vil bli ivarettatt i prosjekteringen.

4. Ansvar for fremtidige skader

For å imotekomme styrets bekymring rundt ansvar, er jeg åpen for en løsning der jeg som andelseier tar ansvar for kostnader knyttet til tiltaket, inkludert eventuelle fremtidige konsekvenser av utbyggingen. Dette kan gjerne formaliseres gjennom en avtale med borettslaget og/eller via forsikringsordning.

5. Likebehandling og tidligere praksis

Jeg ber om at søknaden vurderes i lys av prinsippet om likebehandling av andelseiere. Det er gjennomført tilsvarende tiltak i borettslaget, som i ettertid er blitt stående. Jeg legger til grunn at min søknad vurderes på samme grunnlag, slik at det sikres en konsekvent og forutsigbar praksis. Dersom det gjøres en annen vurdering i denne saken, ber jeg om at dette begrunnes særskilt.

Jeg ønsker å bidra til en god og ryddig prosess, og ber derfor om at styret tar kontakt dersom det er spørsmål, behov for justeringer eller ytterligere dokumentasjon for endelig behandling av søknaden.

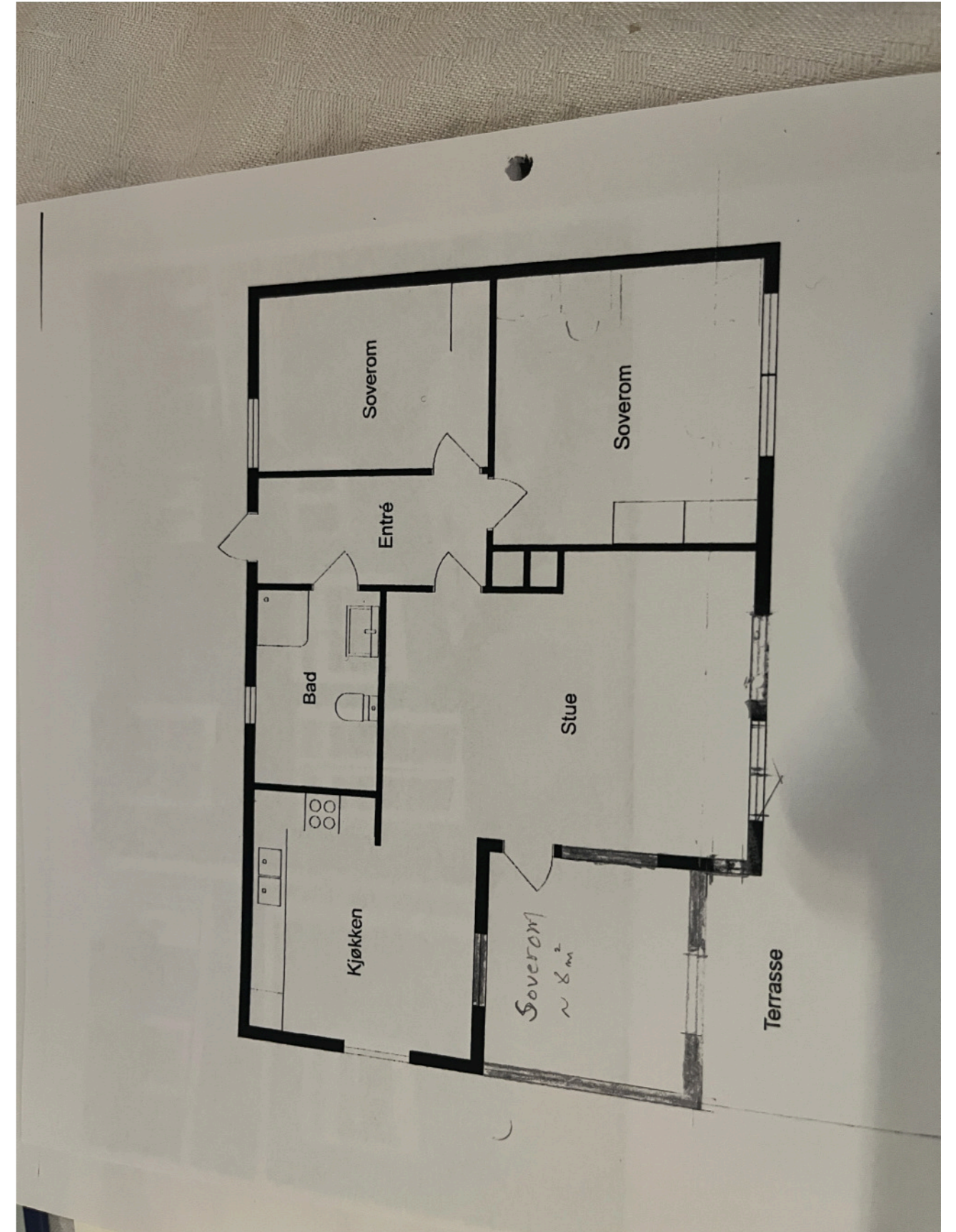
Jeg håper styret og generalforsamlingen ser positivt på søknaden, og at man kan finne en løsning som ivaretar både borettslagets interesser og behovet for en funksjonell boligløsning. Jeg stiller gjerne til dialog for å avklare eventuelle spørsmål eller finne gode løsninger.

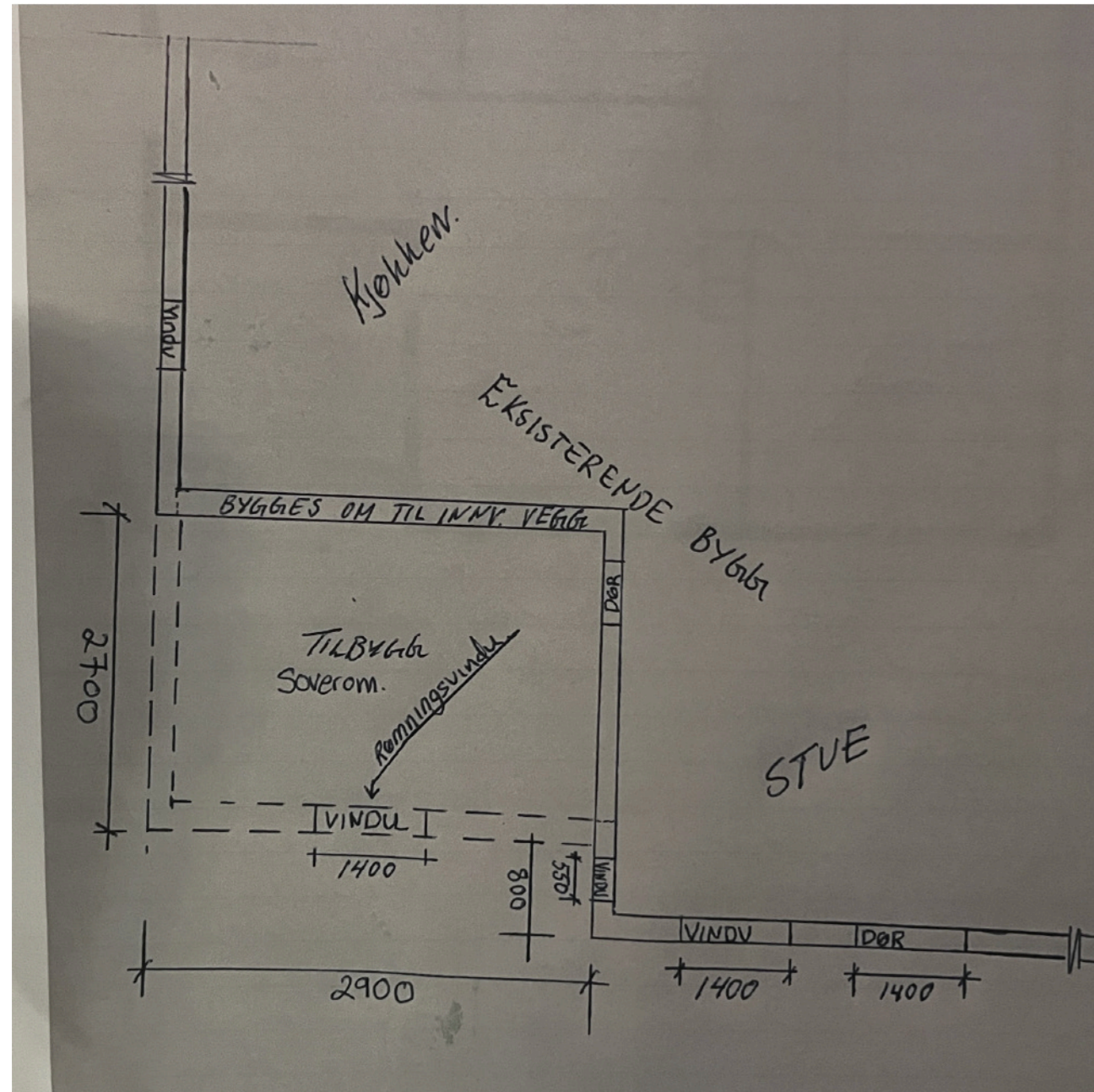
Med vennlig hilsen

Anette Thorsheim

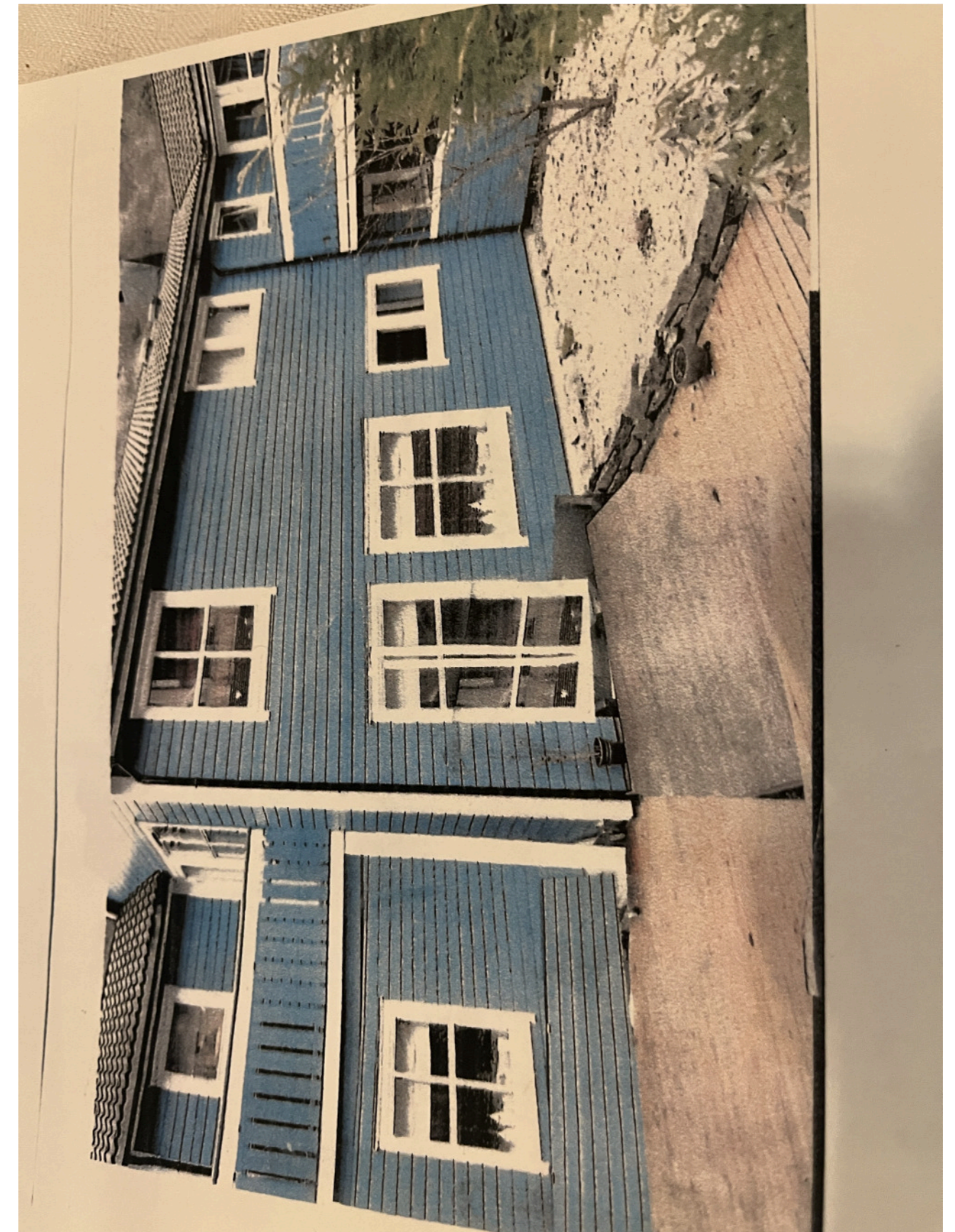
Vedlegg:

1. Før- og etterbilder av fasade
2. Tegninger av leilighet og tilbygg





Side 27 av 28



Side 28 av 28

Vedtekter

For Raunane Borettslag org.nr. 945 827 165.

tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.11.1987, endret 2.05.2005, 9. mai 2006, 31.05.2023 og sist endret 22.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

1

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

2

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(6) En andelseier kan kun eie en garasje plass. Salg av garasje plass er bare tillatt internt til andelseier som ikke eier garasje plass fra før.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlata bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

3

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig maling/beising etter de intervaller som blir bestemt av styret. Kostnadene til beis/maling og eventuelt stillas belastes borettslaget.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

4

(8) Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

(9) Det er ikke tillatt å parkere og oppbevare avskiltede hengere og biler i parkeringsanleggene inne og ute.

(10) Andelseieren har vedlikeholdsansvaret for monterte varmpumper på egne enheter, inkludert innkassing på varmpumpe. Andelseier er ansvarlig for at varmpumpe til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Ved vedlikehold og arbeid på bygningsmassen er andelseier ansvarlig for midlertidig fjerning og tilbakeføring av varmpumpen. Andelseiers ansvar inkluderer også å fjerne varmpumpe som ikke lenger er i bruk, eller som er ødelagt.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av varmtvannsbereder, vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

5

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

6

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder eller nestleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen**9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**10-1 Inhabilitet**

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

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om

noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

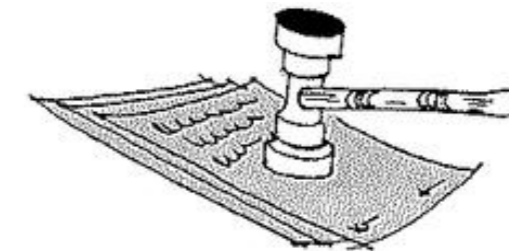
11-2 Forholdet til borettslovene

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

9



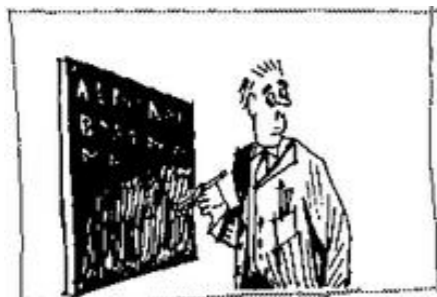
HUSORDENSREGLER FOR RAUNANE BORETTSLAG



Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gies adgang til boligen.

I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret, eventuelt generalforsamlingen i laget. Sist endret 8.12.2014.

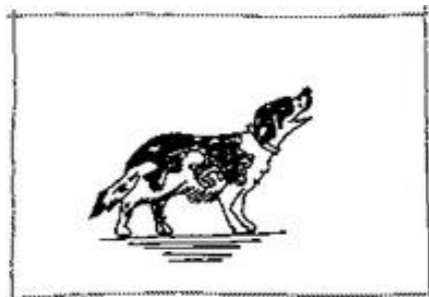


1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.
Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på anviste oppstillingsplasser.
Balkonger, vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

1. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 22.00-06.00.
Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl.08.00 – 20.00 på hverdager. Ved sammenkomster eller andre aktiviteter som kan gi støy utover de fastsatte tider, skal nærmeste naboer varsles på forhånd. Beboerne plikter å opparbeide og vedlikeholde tildelte utearealer. Beboerne har et generelt ansvar for fellesarealet i borettslaget.

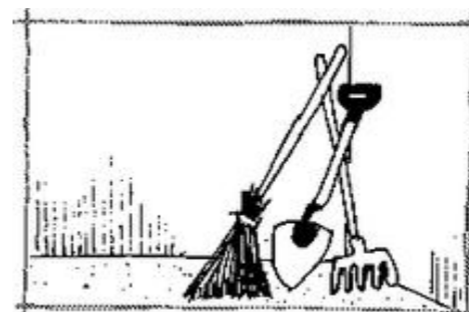


3. Regler for husdyrhold

Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten at styret i borettslaget har gitt sitt samtykke. Søknad om anskaffelse av husdyr skal sendes styret i borettslaget. Dyrehold krever at eier tar nødvendige forholdsregler slik at øvrige beboere ikke sjeneres.

4. Boss

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i beholderne, og lokket på beholderne må være lukket. Den enkelte har ansvar for sin beholder. Bossavhenting foregår på torsdager. Beholderne skal tas inn senest dagen etter tømning. Papp og papir legges i egne containere.

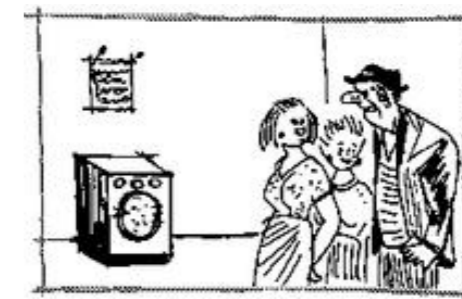


5. Renhold

Den enkelte er ansvarlig for å rydde fellesarealene etter seg om man forårsaker tilgrising. NB! Dette gjelder alle friarealene og lekeplassene.

6. Tørkeplasser

Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngås på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.



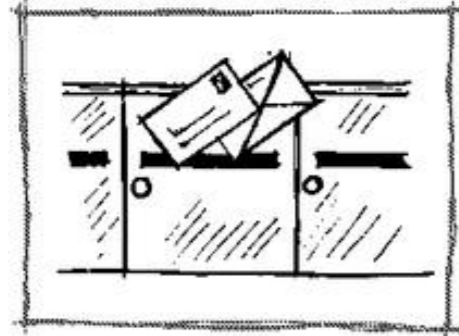
7. Bad, wc og ledninger

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.
NB! Vedr oppussing bad, wc se punkt 11.

8. Bilplasser og garasjelegg

Parkering og øvrig ferdsel med bil i boområdet må kun skje på en forsvarlig måte i henhold til skilt og veimerkinger. Innkjøring i borettslaget bør ikke skje innenfor de tider som er angitt i pkt 2 og er kun lovlig for varetransport eller lignende. Parkering innenfor portene er forbudt og vil medføre borttauing. Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene.





9. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre eller VESTBO til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret i borettslaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.



10. Plikter/ ansvar

Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og ytre og indre vedlikehold av boligen. Bruksoverlating (fremleie) må ikke skje uten samtykke/godkjenning fra styret i borettslaget.

11. Andre Bestemmelser

Oppussing bad. Sluker

Det er den enkelte beboers ansvar å tilse at sluk/bad er i forsvarlig stand, slik at lekkasjer unngås ref. vedtektenes pkt. 5-1. I forbindelse med at man legger nytt gulv på badet, er det pålagt at sluken skiftes. Ved skifte av sluk refunderer borettslaget inntil kr 4 000 pr sluk. Arbeidet må utføres av autorisert rørlegger og original faktura må vedlegges refusjonssøknaden.

Ved rehabilitering av våtrom er det også anbefalt at man skifter rørene til rør i rør system. Borettslaget gir tilskudd på inntil kr 15 000 til skifte til rør i rør system ved fremlagt spesifisert faktura fra autorisert rørlegger.

NB! Kontakt styret før utbedring av våtrom.

Garasjeanleggene

- Garasjen skal nyttes til det formål den er tiltenkt, og må ikke brukes til regulær lagerplass.
- Det er kun andelseieren eller medlemmer av eierens husstand som skal bruke garasjen.
- Andelseieren plikter å sørge for renhold ved sin garasje plass.
- Andelseieren skal oppfylle hensikten med garasjeplassen og benytte sin garasje plass og ikke parkere unødige på lagets fellesparkeringsplasser. Om garasjeieren til stadighet ikke benytter sin garasje, men parkerer på felles grunn regnes dette som brudd på ordensreglene.



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

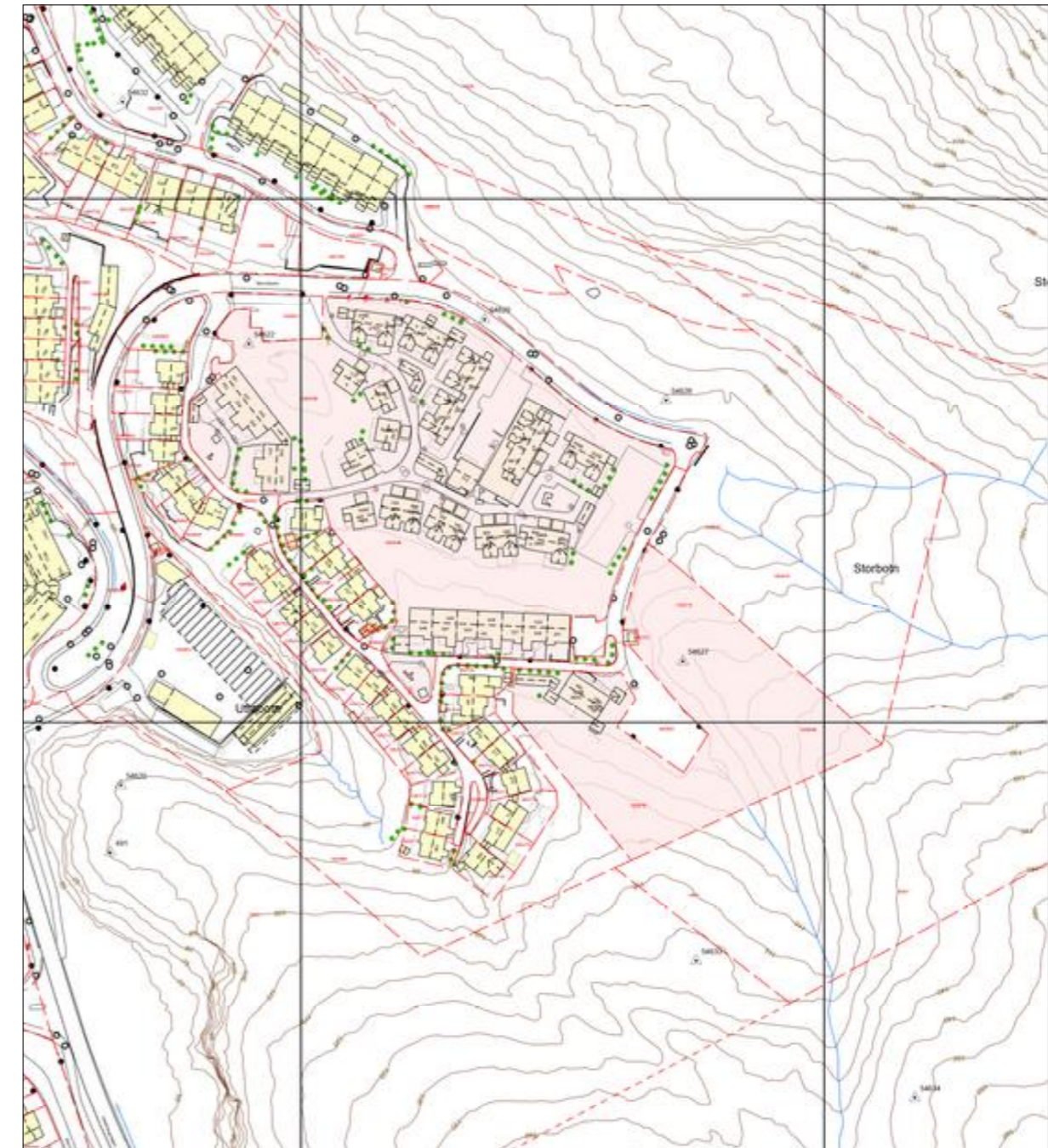
Målestokk v/A4: 1:2000

Dato: 19.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 185/646/0/0

Adresse: Morvikbotn 243, 5122 MORVIK m.fl.

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



—•— Eiendomsgrense - sikker Registrert tiltak anlegg	⊙ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	••••• Hekk	• Skap
■ Bygning	— Gangveg og sti	• EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	— Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	• Fastmerker
■ Fredet bygg	⊙ Innmålt Tre	○ Ledning kum	

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

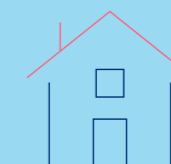
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete 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 uterangementer 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 budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, 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 243, 5122 MORVIK. Gnr. 185, bnr. 646, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1150260042
Megler: Kim Stavang Olsen, mobil: 97676303, e-post: kso@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 MiniID.

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 budgiver 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.



 proaktiv.no



Kim Stavang Olsen
Partner / Eiendomsmegler
MNEF
976 76 303
kso@proaktiv.no

PROAKTIV

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