

PROAKTIV



MORVIKVEIEN 69A





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
 - **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
 - **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
 - **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- ### ROGALAND
- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
 - **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
 - **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
 - **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
 - **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



MORVIK

Morvik | Enderekkehus med svært attraktiv og barnevennlig beliggenhet. Vesentlig oppgradert i 2023. Garasje med lader.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Morvikveien 69A, 5122 MORVIK

Gnr./Bnr.: Gnr. 185, bnr. 535, i Bergen kommune

Prisantydning: 5.690.000,-

Omkostninger: 161.240,-

Totalpris: 5.851.240,-

Kommunale avgifter: 20.549,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1985

Rom/soverom: 4/3

BRA: 130 m²

BRA-i: 115 m²

Garasje/Parkering: Medfølgende garasje i rekke. Den er etablert med EL-bil lader. Når du går opp trappen fra husene er det garasje nummer to på høyre side. Plass 15 i hht vedtekter.

Tomt: 194.4 m²

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
30	39	40	73
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring
81	86		
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."

Eiendomsmegler / Partner: **Stian Sjøstrand Hansen**



Stian Sjøstrand Hansen
Eiendomsmegler / Partner /
Salgsleder
Mobil: 902 60 744
E-post: ssh@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Arna & Åsane

EN NY HVERDAG

Stian Sjøstrand Hansen startet sin karriere som eiendomsmegler i Åsane i 2015 med et tydelig mål: Å skape de beste resultatene for kundene sine. Siden den gang har ingen meglere solgt flere boliger i Åsane enn Stian. Resultatene er ikke tilfeldig, de er skapt gjennom målrettet arbeid, høy faglig kvalitet og et sterkt engasjement for kundene sine.

Det er ingen tilfeldighet at Stian har høy kundetilfredshet, og at han jevnlig oppnår sterke salgsresultater og prisrekorder. Han beskrives som tilgjengelig, trygg og effektiv, med en utpreget salgsglede og et konkurranseinstinkt som gjør at han alltid leverer litt mer enn forventet. For Stian handler det om én ting: Å skape det beste mulige resultatet for kunden.

Som bosatt i Åsane har han inngående kjennskap til hele bydelen. På visning møter du alltid en forberedt, imøtekommende og tilstedeværende megler som tar seg tid, både til menneskene han møter og til detaljene som skaper gode prosesser.

Budrunden er ofte det avgjørende øyeblikket, og det er her Stian sin erfaring virkelig kommer til sin rett. Med hundrevis av gjennomførte budrunder bak seg, kombinert med tålmodighet, timing og forhandlingsevne, jobber han strategisk og målrettet for å sikre deg best mulig pris, samtidig som kjøper som er villig til å betale litt mer enn alle andre, sikrer seg sitt drømmehjem.

Presisjon, effektivitet og ekte salgsglede er verdiene Stian tar med seg inn i hvert oppdrag. Hans mål er alltid at du som kunde skal sitte igjen med vissheten om at boligens fulle potensial er utnyttet, og at det beste resultatet er oppnådd.

Eiendomsmegler / Partner /
Salgsleder **Stian Sjøstrand Hansen**

”

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



Proaktiv Arna & Åsane

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

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.

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

Morvikveien 69 A har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et etablert boligområde i Morvik. Området består hovedsakelig av eneboliger og rekkehus, og byr på en fin kombinasjon av nærhet til natur, sjø og et bredt utvalg av servicetilbud. Fra boligen er det flott utsikt over nærområdet og videre mot Tertnes, Byfjorden og Askøy.

For barnefamilier ligger boligen svært praktisk til. Morvikbotn barnehage ligger ca. 300 meter unna, mens Haukedalsmyra Kanvas-barnehage ligger ca. 400 meter fra boligen. Det er også flere skoler i området, blant annet Tertnes skole og Haukedalen skole på barnetrinnet, samt Åstveit skole og Blokkhaugen skole på ungdomstrinnet. Tertnes og Åsane videregående skole ligger også innen kort kjøreavstand.

Turmulighetene er svært gode. Fra toppen av Morvikbotn går



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Bryggjedalen Linje 30, 39	2 min 0.2 km
🚶	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 14.1 km
✈️	Bergen Flesland	31 min

DAGLIGVARE

	Rema 1000 Morvik	13 min
	Coop Extra Haukedalen	20 min

VARER/TJENESTER

🛒	Åsane Storsenter	7 min
💊	Apotek 1 Toppe	5 min

SPORT

🏐	Tertnes borettslag ballbinge Ballspill	16 min 1.3 km
⚽	Tertnes skole kunstgress Fotball	20 min 1.7 km
🏊	EVO Toppe	6 min
🏊	MOVA Åsane	7 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



flere stier videre mot blant annet Geitanuken og Postvegen. Fra Morviklien kan man ta turen opp til Olderhaugen og fortsette videre mot Geitanuken, Toppe eller Mjølkeråen. Åsane byr ellers på et stort utvalg av turterreng, med blant annet Vetten, Hjortland og Høgstefjellet. På varme sommerdager er det også mulig å gå til badeplass ved Morvika eller videre til Morviksanden.

Daglige innkjøp kan gjøres på blant annet Rema 1000 Morvik

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

og Coop Extra Haukedalen. For et større utvalg ligger Åsane Storsenter ca. syv minutters kjøring fra boligen, og Horisont ligger også i nærområdet. Her finner man et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud.

Området har et godt utvalg av idretts- og fritidstilbud. I Åsane finner man blant annet Åsane Arena, Vestlandshallen, Myrdalsanlegget og flere idrettshaller og treningssentre. Tertnes skole har kunstgressbane, og det finnes også ballbinge i nærområdet.

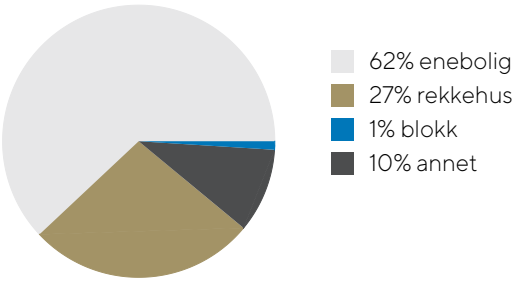
Kollektivtilbudet er godt. Nærmeste busstopp, Bryggjedalen, ligger ca. 200 meter fra boligen og betjenes av linje 30 og 39. I tillegg er det kun ca. 200 meter å gå til bussforbindelser fra Viddalen/Hesthaugvegen, med gode forbindelser videre mot Åsane og Bergen sentrum.



Adkomst

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

BOLIGMASSE







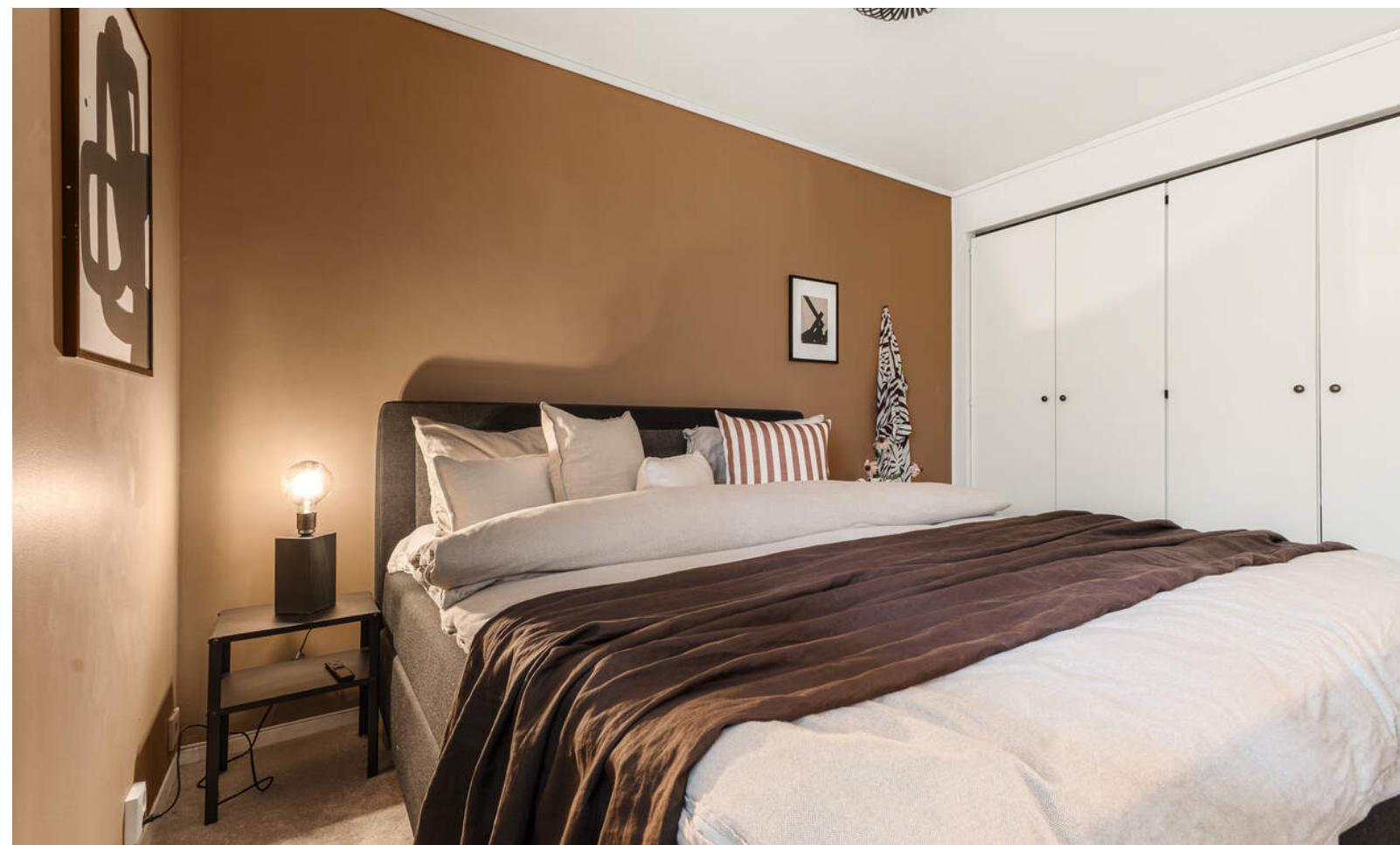
















KJERNEINFORMASJON

STANDARD

Velkommen til Morvikveien 69 A – et innholdsrikt enderekkehus over tre etasjer i et svært ettertraktet boligområde. Boligen har en familievennlig planløsning med tre soverom, loftstue, bad, vaskerom og separat toalettrom. Her får man en romslig hovedetasje med åpen stue- og kjøkkenløsning, flere gode uteplasser og gode lagringsmuligheter i boder, på loft og i garasje. Boligen er jevnlig oppgradert de senere årene og fremstår med moderne og tidsriktige overflater.

Underetasjen inneholder entré, gang/trapperom, bad, vaskerom, soverom og to boder. Entré og gang/trapperom har varmekabler i gulvet, og ytterdøren ble skiftet i 2024 og har digital kodelås. Ved inngangspartiet ble det etablert en sørvestvendt terrasse på ca. 13,1 m² rundt 2023/2024, og det ble montert ny utelampe i 2025. Etasjen har to opprinnelige, uinnredede boder på henholdsvis ca. 5 og 3,5 m² som gir gode lagringsmuligheter. Badet er på ca. 4,6 m² og ble renover i 2023. Rommet har keramiske fliser på gulv og vegger, varmekabler og malt himling med innfelte LED-spotlights. Innredningen består av servant med møblement, speil og belysning, vegghengt toalett og innfellbart dusjhjørne i glass. Det er mekanisk avtrekk i himlingen. I forbindelse med arbeidene i 2023 ble også boligens rørsystem fornyet, inkludert rørføringen opp til kjøkkenet. Vaskerommet på ca. 3,2 m² ble også renover i 2023 og har keramiske fliser med varmekabler på gulvet samt malte overflater på vegger og himling. Rommet er utstyrt med utslagsvask, skapinnredning, laminat benkeplate og opplegg

for vaskemaskin og tørketrommel. Her står også boligens 190 liters varmtvannsbereder fra 2023. Soverommet i underetasjen er på ca. 12,1 m² og har teppe fra 2023. Rommet har garderobeskap og god plass til seng og øvrig ønsket møblement.

Hovedetasjen består av en romslig og åpen stue- /kjøkkenløsning med trapperom, til sammen ca. 46,3 m². Kjøkkenet er åpnet ytterligere opp mot stuen, noe som gir et luftig oppholdsrom med naturlige soner for sofagruppe og spiseplass. Gulvet ble fornyet i 2023, og det ble i samme periode utført diverse male- og sparkelarbeider. Boligen har luft-til-luft-varmepumpe fra 2023, og det er pipe med mulighet for etablering av ildsted i stuen. Fra stuen er det utgang til en sørvest-/sørøstvendt terrasse på ca. 36,3 m². Terrassen ble utvidet i 2010 og ytterligere utvidet rundt boligens østvegg i 2025. Herfra er det fin utsikt over innseilingen og mot Askøy. Midtsommers er det svært gode solforhold, med sol på sørsiden fra morgenen og frem til ca. kl. 19. Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2013 med profilerte hvite fronter, takhøye skap og glassfronter. Innredningen har laminat benkeplate, stålkum og keramiske fliser over benkeplaten. Det er integrert stekeovn, induksjonstopp og kjøl/frys, samt medfølgende oppvaskmaskin. I 2023 ble det etablert en kjøkkenøy som gir ekstra benke- og lagringsplass samt spiseplass. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en nordøstvendt terrasse på ca. 40 m² med god plass til utemøbler og ulike soner for opphold. Midtsommers er det kveldssol her fra ca. kl. 18 til 22. Loftetasjen inneholder trapperom, toalettrom, to soverom og loftstue. I 2023 ble etasjen lukket mot trappeområdet med

vegg og dør, og det ble etablert en egen loftstue. Gulvene i etasjen ble fornyet, og det ble samtidig utført male- og sparkelarbeider. Loftstuen er på ca. 5,6 m² og er uten vindu. Rommet gir et fleksibelt tilleggsareal som kan benyttes etter behov. De to soverommene på loftet er på ca. 6 og 5,7 m². Begge har laminatgulv, og på ett av soverommene er det montert et nyere garderobeskap som følger handelen. I tillegg er det gode lagringsmuligheter på kneloft. Toalettrommet ble innredet i 2023 og har laminatgulv samt malte overflater på vegger og himling. Rommet er innredet med servant med møblement, speilskap og belysning samt vegghengt toalett. Det er etablert mekanisk avtrekk. Ventilasjonsrørene er renset og ventilasjonsaggregatet har hatt service.

Boligens elektriske anlegg er ifølge selger i stor grad oppgradert i 2023/2024, med enkelte unntak. BKK gjennomførte kontroll i 2024, og registrert avvik ble senere rettet.

Utvendig fikk endeveggen mot øst ny kledning og etterisolering i 2023. I forbindelse med arbeidet ble også enkeltbord med tegn til råte andre steder på boligen skiftet, men øvrig kledning ble ikke skiftet i sin helhet. Hele huset ble malt i 2024/2025. Taktekking og undertak ble skiftet i 2016. I 2025 ble det også utført tiltak for bedre bortledning av vann, hvor vann fra nedløp ledes under plenen og videre ut mot veien, vekk fra boligen.

Eiendommen har en pent opparbeidet og relativt lettstelt tomt med terrassearealer, en mindre hageflekk, hekk, bed og variert beplantning. De tre uteplassene gir gode muligheter for å følge solen gjennom dagen. I realsameiet er det to felles lekeplasser, mens skogsområdet ovenfor boligen gir ytterligere muligheter for lek og aktivitet. Her er det tilrettelagt med trapp og benker, samt et skjermet område som egner seg godt for lek.

Det medfølger garasjeplass på ca. 14,5 m² i utvendig garasjerekke. Garasjen har manuell vippeport og hems som gir ekstra lagringsplass. Det er også Easee elbillader med ladeløsning fra Elaway. For øvrig er det parkering på oppmerkede plasser.

Oppvarming

Varmekabler i entre, gang/trapperom, bad og vaskerom. Varmepumpe med uttak i trapperom, fra 2023.

Info strømforbruk

Selger opplyser om forbruk i år fra januar og ut juli har vært på ca. 11 006 kWh. Selger videre opplyser om strømforbruk i 2025 på ca. 15 031 kWh, som utgjør ca. kr. 11.420,-.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. 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

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

Modernisering og påkostninger

- Utvendig:
- Lagt ny terrasse ved inngangspartiet i ca. 2024
 - Skiftet kledning og etterisolerte endevegg mot øst i 2023.
 - Ifm skifting av kledning ble også enkeltbord som viste tegn til råte byttet, men ikke kledningen i sin helhet.
 - Malte hele huset i 2024/2025
 - Montert en utelampe ved inngangsdør i 2025 (Via elektriker)
 - Utvidet balkongen til å gå rundt husets østvegg-Forbedret dreneringen i 2025 slik at vann via nedløp ledes under plenen og ut i veien, vekk fra huset.
 - Taktekking og undertak skiftet i 2016
 - Ny ytterdør i 2024, døren har digitallås

- Inne:
- Stort sett oppgradert hele EL-anlegget med få unntak. BKK har vært på kontroll og meldte inn ett avvik som vi har fikset. 2023/2024
 - Nytt bad, vaskerom, toalettrom, rørsystem, VV bereder m.m. i 2023. Rør opp til kjøkken også fornyet.
 - Skiftet gulv i hele 2. og 3. etasje i 2023
 - Diverse male og sparkelarbeid gjort i samme periode (2023).
 - Tettet igjen 3. etasjen med vegg og dør. Laget en liten stue på loftet slik at loftet nå består av toalett, to soverom og stue.
 - Åpnet opp kjøkkenet mot stue og etablert en ny øy for ekstra benke- og lagringsplass.
 - Hatt rens på ventilasjonsrør og service på aggregat (på lift i knevegg fra toalettrom). I samme periode ble det også etablert avsug på toalettrommet.
 - Nytt garderobeskap på et soverom i 3. etg. Som vil følge handelen.

- Garasje:
- Ny elbillader i 2024 (garantisak)
 - Etablert hems i garasjen for ekstra lagring.

To boder i kjelleren. Som er opprinnelige boder og er uinnredet. Ellers gode lagringsmuligheter på loft (3. etg) og i

garasjen. I garasjen har vi bygget en hems som har plass til mye.

Enderekkehus over tre plan, bygget i 1985.
Sørvestvendt/sørøstvendt terrasse på 36,3 m² med utgang fra stue.
Nordøstvendt terrasse på 40 m² med utgang fra kjøkken.
Sørvestvendt terrasse på 13,1 m² v/boligens inngangsparti

INNHold

Boligen går over tre etasjer og inneholder:
Underetasje: Entre, gang, trapperom, bad, vaskerom, soverom og to boder.
Hovedetasje: Stue, kjøkken og trapperom.
Loftetasje: Trapperom, toalettrom, to soverom og loftstue.

Areal

Enderekkehus

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm

2. etasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm

3. etasje
BRA-i: 23 kvm
Total BRA: 23 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 13 kvm

2. etasje: 76 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 15 kvm
Total BRA: 15 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.

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

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

Boligen har fått følgende TG3:
- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Det ble målt høye fuktverdier (20,6 vekt-%) i bunnsvill i nedre del av Multimur-konstruksjonen. Forholdet indikerer unormal fuktpåvirkning i en kjent risikokonstruksjon og medfører risiko for fukt-, råte- og følgeskader. Forholdet indikerer unormal fuktbelastning og gir økt risiko for råte-, sopp- og følgeskader i konstruksjonen. Skadeutvikling kan ikke utelukkes. Tiltak: Årsaken til fuktpåvirkningen må avklares og utbedres. Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen, samt kontroll og eventuell utbedring av drenering, utvendig fuktsikring og berørte bygningsdeler. Fukt- og eventuelle skadede materialer må utbedres.

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - Det er ikke plastfolie/dampsperre under isolasjon v/luke på toalettrom. Fluenetting i utvendig kiste er delvis ødelagt noen steder. Det er tørråte i ett kistebord i utvendig kiste, ikke tegn til aktiv lekkasje.
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon - Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Gjelder deler av yttervegger. Eldre ytterkledning bærer preg av elde/slitasje. Lokal råte ble observert i enkelte kledningsbord/hjørnebord.
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.
- Utvendig - Terrassedører - Eldre dører bærer preg av elde/slitasje. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.
- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - Flere terrassebord bærer preg av elde/slitasje. Eldre beslag har slitasje og delvis motfall. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det mangler trinn på utside av porten.
- Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng - Det er noe svikt i terrassebordene. Det skyldes at avstand mellom bjelker er 0,60 m c/c. På denne type terrassebord skal avstand mellom bjelker være 0,50 m c/c. Utvendig trevirke og terrassebordene er værøppsprukket/sliitt flere steder. Lokal

råte ble observert.
- Innvendig - Innvendige dører - Badedør har noe fuktutsvelling i nedre del. Enkelte innerdører tar i karm/terskel.
- Tekniske installasjoner - Hovedinntak/Kobberrør i grunn - Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør - ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Gjelder avløpsrør fra byggeår.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering - Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Knotteplast er ikke klemt i øvre del.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter - Grunnmur er av type multimur. Multimur består av elementer som er laget av gipsplater montert på trevirke hvor kjernen er isolert med polyuretanskum. Dette elementet ble brukt som innerforsikling under oppføring av grunnmurer, og var vanlig byggemåte på 80- 90 tallet. Multimurelementet har en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader.
- Tomteforhold - Terrengforhold - I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus. Det er registrert terrengforhold ved enden av boligen som kan medføre oppsamling og tilsig av overflatevann mot bygningen ved perioder med mye nedbør.
- Våtrom - U.etg - Bad - Dokumentasjon for våtrom - Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til om tettesjikt og eventuell diffusjonssperre er korrekt utført, med risiko for lekkasjer, kondens og fuktskader.
- Våtrom - U.etg - Bad - Sanitærutstyr og innredning - Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er slitasje/striper og noe misfarging på servantbenk.
- Våtrom - U.etg - Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom - Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til om tettesjikt og eventuell diffusjonssperre er korrekt utført, med risiko for lekkasjer, kondens og fuktskader.
- Våtrom - U.etg - Vaskerom - Overflater - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Toalettrom - Loft.etg - Toalettrom - Overflater og konstruksjon - Det er registrert fuktskade i laminat ved toalett. Forholdet er lokalt og det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i området. Skaden er hovedsakelig av estetisk karakter.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering - Utvendige vann- og avløpsrør er skjult, og deres tilstand kan ikke vurderes visuelt.

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

Bygningssakskyndig

Trond Bertelsen (befaringsdato: Fredag, 14. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det utført arbeid med drenering? "Ja. I skråningen ved vegg mot øst kunne det samle seg vannmengder når det var mye nedbør. Noe rant ned fra skogen på oppsiden men det meste kom fra regnet i seg selv. Vi etablerte terrasse rundt husets side og la plater under, slik at alt vannet går i nedløp som videre fører vannet under hagen og ut i veien. Jeg gjorde selv litt arbeid med manuell graving mot skogen slik at vannet ikke renner ned dit. Etter dette har det aldri samlet seg vann langs veggen."

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

194 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har en pent opparbeidet og relativt lettstelt tomt med terrasse, en mindre hageflekk, hekk, bed og variert beplantning. Terrassen ved inngangspartiet ble etablert i 2023, mens balkongen i 2025 ble utvidet rundt boligens østvegg. Fra balkongen er det fin utsikt over innseilingen og mot Askøy. Her er det gode solforhold fra morgenen og frem til ca. kl. 19. Deretter kan kveldssolen nytes på den store terrassen på motsatt side av boligen, med sol frem til ca. kl. 22 midtsommers. På fine sommerdager er det kort vei til sjøen, med gangavstand til badeplass ved Morvika og noe videre til Morviksanden.

I realsameiet er det to felles lekeplasser, og skogsområdet ovenfor boligen gir ytterligere muligheter for lek og aktivitet. Her er det tilrettelagt med trapp og benker, samt et skjermet område som egner seg godt for lek.

Parkering

Medfølgende garasje i rekke. Den er etablert med EL-bil lader. Når du går opp trappen fra husene er det garasje nummer to på høyre side. Plass 15 i hht vedtekter.

ØKONOMI

Forretningsfører

AL Morvik Realsameie

Forsikring

Forsikringsselskap Frende Skadeforsikring AS-40
Polisenummer886320

Formuesverdi primær

1.155.857,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.623.429,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

20.549,- for 2025

Velforening

Pliktig medlemskap i Morvik AL. Årlig andelsavgift er kr. 6.000kr, og det faktureres kr. 3.000kr to ganger i året. Dette inkluderer drift av hele realsameiet, snøbrøyting og salting, forsikring og strøm på felles garasjeanlegg og buffer for eventuelt vedlikehold av fellesareal. Det er også en felles avtale med Telia for internett og TV. Dette leveres av coax og koster kr. 2.167,50,- per kvartal. Selger opplyser om at det muligens skal skaffes fiber.

Årlig velavgift

8.167,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

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

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

Andre utgifter

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper. Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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.

Utvidelse av altanen er ikke omsøkt. 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

Onsdag, 18. desember 1985

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/185/535:
12.02.1986 - Dokumentnr: 4884 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

12.02.1986 - Dokumentnr: 4884 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 6205000
Plannavn: ÅSANE. GNR 187, HAUKEDAL - MORVIK FELT D-2, BEBYGGELSESPLAN
Ikrafttrådt: 26.06.1984
Dekningsgrad: 100%

Kommuneplanen:
PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Arealformål: bebyggelse og anlegg, øvrig byggesone.

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 185/289, Morvikveien 57
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig, frittliggende carport
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 12.04.2024

Eiendom: 185/7, Morvikveien 59
Bygningstype: Riving, nybygg bolig, nybygg garasje
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 10.03.2026

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Torsdag, 27. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 690 000,00 (Prisantydning)

5 690 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
142 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

143 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
161 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 833 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 851 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Dato salgsoppgave
16.9.2026

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble

gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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 overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det

Dato salgsoppgave
16.9.2026

forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Morten Sivertsen Haugervåg
Gry Alme

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av salgssum. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500,00, Kommunale opplysninger kr 1 500,00, Kredittkostnad kr 5 000,00, Markedspakke kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 7 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 1 900,00. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. 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, vederlagslementer 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 eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Dato salgsoppgave
16.9.2026

Kjerneinformasjon

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
16.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Enderekkehus
 Morvikveien 69 A, 5122 MORVIK
 BERGEN kommune
 gnr. 185, bnr. 535

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 14.08.2026 Rapportdato: 16.08.2026 Oppdragsnr.: 20286-2754 Eiendomsverdi ref nr: XY2768

Autorisert foretak: Takstopppdrag AS



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



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

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

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

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømmer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømmer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9900 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstopppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no
926 67 005



Morvikveien 69 A, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 535
4601 BERGEN

Takstopppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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, rektverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20286-2754

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 3 av 33

Morvikveien 69 A, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 535
4601 BERGEN

Takstopppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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.: 20286-2754

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 4 av 33

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Enderekkehus over tre plan, bygget i 1985.
Sørvestvendt/sørøstvendt terrasse på 36,3 m² med utgang fra stue.
Nordøstvendt terrasse på 40 m² med utgang fra kjøkken.
Sørvestvendt terrasse på 13,1 m² v/boligens inngangsparti.
Tilhørende garasje med en biloppstillingsplass i utvendig garasjerekke, bygget i 1988.

Felles tomt som tilhører Al Morvik (huseierlag) har gnr. 185 og bnr. 547 i Bergen Kommune. Tomteareal er på 7272,4 m².

Eiendommen ble etablert 10.08.1985 og har gnr. 185 og bnr. 535 i Bergen Kommune. I 1985 ble enderekkehuset oppført. Boligen går over tre plan og har saltak med betongtakstein. Nåværende eiere kjøpte eiendommen i 2023, tinglysningsdato: 20.03.2023. Det er gjort flere oppgraderinger i boligen over tid, spesielt etter overtagelsen. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen har flere eldre bygningsdeler og det er påpekt flere punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/ev. utbedringer v/ behov. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1985 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enderekkehus - Byggeår: 1985

UTVENDIG

Taktekking:
Taksperer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Nytt undertak, lekter og takstein i 2016. Arbeidet ble utført av Bergen Tak AS.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkleddning av liggende dobbelfalset trekledning. Yttervegger har mindre isoleringsevne enn dagens standard.

Ny ytterkleddning og etterisolering av endevegg i 2023. Samtidig ble det skiftet kledningsbord v/behov. Fasadene ble malt i 2024.

Vinduer og dører:
Vinduer: Isolerglass i malte trekarmner. To Velux takvinduer (isolerglass i hvite pvc karmer).
Ytterdør: Hvit dørblad med smalt felt av isolerglass. Døren har Easy Access kodelås.
Terrassedør kjøkken: Malt tredør med felt av isolerglass.
Terrassedør stue: Skyvedør i isolerglass, hvite pvc karmer.

Vinduene er fra byggeår, unntatt takvinduer. Vinduer fra byggeår har trelags isolerglass. To takvinduer ble skiftet i 2016. Terrassedør i stue ble skiftet i 2010. Ytterdør ble skiftet i 2024. Terrassedør på kjøkken er fra byggeår. Terrassedør på kjøkken har trelags isolerglass.

INNSENDIG

Innverdige overflater:
Gulv: Laminat, flislaminat, teppe.
Vegger: Malt strie, malt platekleddning, malt tapet.
Himling: Malt platekleddning, malt strie.

Oppgraderinger:
- Nytt laminatgulv i stue/kjøkken, toalettrom og loftstue uten vindu i 2023.
- Nytt teppe på soverom i u-etg i 2023.
- Nytt laminatgulv på begge soverom i loft-etg i ca 2022.
- Flere vegger ble sparklet/malt + noen vegger ble malt i 2023.
- Ny gipsvegg mellom trapperom - loftstue i 2023.

Annet:
- Garderobeskap i entre.
- Garderobeskap på soverom i u-etg (eldre skap).

Innverdige trapper:
Hvitmalte furutrapper med åpne trinn.

Trappene er fra byggeår.

Innverdige dører:
Formpressete slette/profilerte dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre - gang/trapperom.

Det er variabel alder på innerdører. Nyere innerdører er montert på eksisterende dørkarmer.

VÅTROM

Bad. Areal: 4,6 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekleddning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, veggghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, rør i rør skap. Avtrekksventil i himling.

Badet ble renover i 2023. Arbeidet ble utført av Bergen Byggservice AS og Straume Elektro AS.

Vaskerom. Areal: 3,2 m².
Keramiske fliser på gulv, malt platekleddning på vegger/himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap, laminat benkeplate, varmtvannstank. Avtrekksventil i himling.

Vaskerom ble renover i 2023. Arbeidet ble utført av Bergen Byggservice AS og Straume Elektro AS.

KJØKKEN

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 46,3 m². Ny kjøkkeninnredning i 2013.
Laminat på gulv, malt platekleddning på vegger/himling.
IKEA kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Takhøy

Beskrivelse av eiendommen

innredning. Åtte glassfronter.
Laminat benkeplate, stål vaskeum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Miele).
- Platetopp m/induksjon (IKEA).
- Kjøleskap/frys (Grundig).

Medfølgende hvitevarer:
- Oppvaskmaskin (Miele).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert Aquastop på kjøkkenet.
Ny kjøkkenøy ble montert i 2023. Kjøkkenøy/spiseplass har bredde på 1,25 m og lengde på 1,56 m.

SPESIALROM

Toalettrom. Areal: 1,8 m², gulvareal: 2,6 m².
Laminat på gulv, malt platekleddning på vegger/himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, veggghengt toalett.
Avtrekkssventil i vegg.

Toalettrom ble innredet i 2023. Arbeidet ble utført av Bergen Byggservice AS og Straume Elektro AS.

TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert på vaskerom.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 190 liter. Produsent: CTC. Fra 2023.

Nytt rør i rør system i boligen i 2023. Hovedinntak/kobberrør i grunn er fra byggeår.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra våtrommene, toalettrom og kjøkken. Aggregat er plassert på kneloft. Type: Villavent. Fra 2012. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og noen ventiler i grunnmur og yttervegg, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedører.

El.anlegg:
Sikringsskap i bod.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.
Hovedsikring på 3 x 40 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
15 ampere. 5 stk.
10 ampere. 4 stk.

Ny strømmåler i oktober 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre, gang/trapperom, bad og vaskerom.
Varmepumpe med uttak i trapperom. Produsent: Toshiba. Fra 2023.

TOMTEFORHOLD

Tomt:
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning.

Fellesområde:
Fellesområde er opparbeidet med interne veier, parkeringsplass, murer/bed og div. prydbusker/beplantning.

Parkering:
En garasjeplass i utvendig garasjerekke. Det er elbil ladestasjon i garasje. Type: Easee. Ny ladestasjon i 2025 (reklamasjon). Ladeløsning fra Elaway. For øvrig er det parkering på oppmerkede plasser.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enderekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er eiendomsmegler som har ansvaret for å sørge for at kjøper får de opplysninger vedkommende har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for handelen, jf. avhendingslova med tilhørende forskrift. Dette omfatter blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer, bruk og eventuell adgang til utleie, samt forhold knyttet til ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Den bygningssakkyndige skal i sin gjennomgang påpeke åpenbare avvik eller forhold som kan indikere ulovligheter, basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon. Den bygningssakkyndige har imidlertid ikke ansvar for å innhente byggesaksdokumenter, herunder godkjente tegninger, fra kommunen.
For ytterligere detaljer henvises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

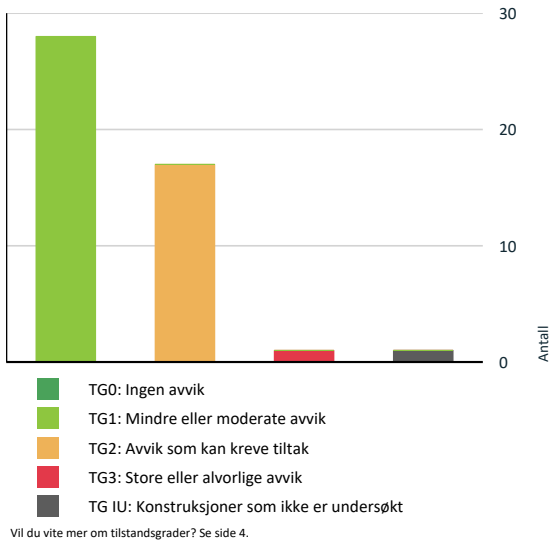
Morvikveien 69 A, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 535
4601 BERGEN

Takstopppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

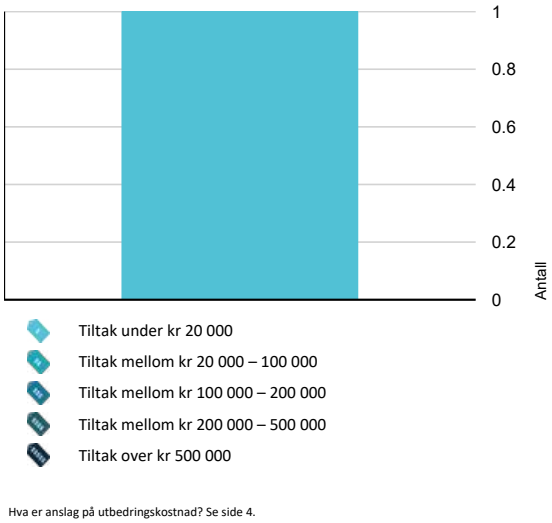


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkelt punkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus	
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Terrassedører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side

Oppdragsnr.: 20286-2754

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 7 av 33

Morvikveien 69 A, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 535
4601 BERGEN

Takstopppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN



Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Hovedinntak/kobberrør i grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > U-etg > Bad (4,6 m²) > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > U-etg > Bad (4,6 m²) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > U-etg > Vaskerom (3,2 m²) > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > U-etg > Vaskerom (3,2 m²) > Overflater gulv	Gå til side
Toalettrom > Loft-etg > Toalettrom (1,8 m²) > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET	
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det mangler trinn på utside av porten.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	

Oppdragsnr.: 20286-2754

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 8 av 33

Morvikveien 69 A, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 535
4601 BERGEN

Takstopppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN



Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS



Byggeår
1985

Kommentar
Oppgitt i tidligere salgsannonse

Anvendelse
Bolig

Standard

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold

Boliger har jevnlig behov for vedlikehold.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning.

Nytt undertak, lekter og takstein i 2016. Arbeidet ble utført av Bergen Tak AS.

Forventet brukstid:

Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Betongtakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år.
Men på vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.

Inspisert/vurdert fra:

Vurderingen er utelukkende basert på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en stige eller beveget meg rundt på taket, da dette ville krevd særskilte sikringstiltak. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele, stillas eller. liknende.



Taktekking sett fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Nye renner, nedløp og beslag i 2016. Arbeidet ble utført av Bergen Tak AS.

Kommentar:

Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:

Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.



Utvendig pipebeslag.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Morvikveien 69 A, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 535
4601 BERGEN

Takstopppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN



Tilstandsrapport

Saltak.

Konstruksjon av taksperrer.

Kneloft med tilgang fra loftsluke på toalettrom.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand takkonstruksjonen har.

Mrk.

Det er ikke verifisert om det er etablert plastfolie/dampsperre. Dersom slik løsning finnes, må det påregnes at utførelsen er i henhold til vanlig byggeskikk på ombyggingstidspunktet. Det kan i så fall være risiko for at plastfolie/dampsperre er perforert eller svekket, særlig rundt gjennomføringer som elektriske punkter. Eldre plastfolier er ofte tynnere og kan ha redusert funksjon sammenlignet med dagens standard, med økt risiko for luftlekkasjer og fuktvandring. Utbedringer må påregnes ved behov.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke plastfolie/dampsperre under isolasjon v/luke på toalettrom.
- Fluenetting i utvendig kiste er delvis ødelagt noen steder.
- Det er tørråte i ett kistebord i utvendig kiste, ikke tegn til aktiv lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Det ble observert at dampsperre/plastfolie ikke er montert under isolasjonen ved inspeksjonsluke på toalettrom. Forholdet kan medføre luftlekkasjer og økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader i konstruksjonen. Etablering av dampsperre anbefales hvor dette mangler.
- Skadet fluenetting kan gi insekter, fugler og mindre dyr tilgang til luftespalten, noe som kan påvirke ventilasjon og medføre tilsmussing. Det anbefales å utbedre eller skifte skadet fluenetting for å opprettholde tiltenkt beskyttelse av konstruksjonen.
- Skadet kistebord bør skiftes v/ behov.



Ingen plast/dampsperre i konstruksjon v/ kneloft.



Tørråte og hull i fluenetting i utvendig kiste.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkleddning av liggende dobbelfalset trekledning. Yttervegger har mindre isoleringsevne enn dagens standard.

Ny ytterkleddning og etterisolering av endevegg i 2023. Samtidig ble det skiftet kleddningsbord v/behov. Fasadene ble malt i 2024.

Kommentar:

Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Gjelder deler av yttervegger.
- Eldre ytterkleddning bærer preg av elde/slitasje. Lokal råte ble observert i enkelte kleddningsbord/hjørnebord.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Utvendig trevirke med lokal råte bør skiftes. Overvåk tilstanden på øvrig ytterkleddning, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkleddning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Lokal råte i hjørnebord v/ terrasse.

Morvikveien 69 A, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 535
4601 BERGEN

Takstopppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN



Tilstandsrapport



Lokal råte i kledningsbord v/ terrasse.



Ytterkledning ved takovergang har vanskelig tilkomst og er utsatt for værpåkjenninger. Jevnlig kontroll anbefales. På grunn av plasseringen kan slitasje og nedbrytning være vanskelig å avdekke tidlig, og vedlikehold samt eventuelle utbedringer må påregnes ved behov.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglass i malte trekarmen. To Velux takvinduer (isolerglass i hvite pvc karmen).

Vinduene er fra byggeår, unntatt takvinduer. Vinduer fra byggeår har trelags isolerglass. Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

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

- Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc. Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmen og utvendige beslag i forbindelse med utskifting da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.

TG 1 Nyere takvinduer

Beskrivelse

To Velux takvinduer (isolerglass i hvite pvc karmen).

To takvinduer ble skiftet i 2016.

Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 2 Terrassedører

Beskrivelse

Terrassedør kjøkken: Malt tredør med felt av isolerglass.

Terrassedør stue: Skyvedør i isolerglass, hvite pvc karmen.

Terrassedør i stue ble skiftet i 2010. Terrassedør på kjøkken er fra byggeår. Terrassedør på kjøkken har trelags isolerglass. Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Eldre dører bærer preg av elde/slitasje. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc. Det anbefales å montere terrassedør med malte trekarmen og utvendige beslag i forbindelse med utskifting da slike dører har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdør: Hvit dørbord med smalt felt av isolerglass. Døren har Easy Access kodelås.

Ytterdør ble skiftet i 2024.

Ytterdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Tilstandsrapport

Morvikveien 69 A, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 535
4601 BERGEN

Takstopppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN



Kodelås.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvestvendt/sørøstvendt terrasse på 36,3 m² med utgang fra stue.

Trebjelkelag belagt med terrassebord. Aluminiumskassetter og profilerte takplater under deler av terrasse.

Rekkverk av liggende/stående bord og toppbord.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,90 m - 0,91 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen ble utvidet i 2010 og i 2025.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Flere terrassebord bærer preg av elde/slitasje.
- Eldre beslag har slitasje og delvis motfall.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler trinn på utside av porten.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.
- Eldre beslag med slitasje og motfall kan føre til redusert vannavrenning og økt risiko for fuktbelastning på tilstøtende bygningsdeler. Beslag bør kontrolleres nærmere og utbedres eller skiftes ved behov for å sikre tilfredsstillende vannavledning.
- Det er ikke krav om at rekkverkshøyden oppgraderes til dagens krav.
- Manglende trinn ved utside av port medfører økt risiko for fallulykker. Det anbefales å etablere trinn eller annen sikker adkomst for å redusere risikoen for fall.



Eldre beslag med motfall.



Manglende trinn på utside av port. Avvik registrert i HMS punkt.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Nordøstvendt terrasse på 40 m² med utgang fra kjøkken.

Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av stående bord og toppbord.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,03 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er noe svikt i terrassebordene. Det skyldes at avstand mellom bjelker er 0,60 m c/c. På denne type terrassebord skal avstand mellom bjelker være 0,50 m c/c.
- Utvendig trevirke og terrassebordene er værøppsprukket/slitt flere steder. Lokal råte ble observert.

Konsekvens/tiltak

- Terrassen fremstår samlet sett som slitt. Generell oppgradering bør påregnes, herunder vedlikehold, reparasjoner og utskifting av bygningsdeler etter behov.



Lokal råte i terrassebord.

Morvikveien 69 A, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 535
4601 BERGEN

Takstopppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN



Tilstandsrapport



Lokal råte i terrassebord.

TG 1 Sørvestvendt terrasse v/boligens inngangsparti

Beskrivelse

Sørvestvendt terrasse på 13,1 m² v/boligens inngangsparti.
Trebjelkelag belagt med terrassebord m/riller.
Rekkverk av stående bord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,77 m - 0,83 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen ble tillaget i 2023.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

INNENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat, flislaminat, teppe.
Vegger: Malt strie, malt platekledning, malt tapet.
Himling: Malt platekledning, malt strie.

Oppgraderinger:

- Nytt laminatgulv i stue/kjøkken, toalettrom og loftstue uten vindu i 2023.
- Nytt teppe på soverom i u-etg i 2023.
- Nytt laminatgulv på begge soverom i loft-etg i ca 2022.
- Flere vegger ble sparklet/malt + noen vegger ble malt i 2023.
- Ny gipsvegg mellom trapperom - loftstue i 2023.

Annet:

- Garderobeskap i entre.
- Garderobeskap på soverom i u-etg (eldre skap).

Generelt.

Moderne/tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder ol. er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 15 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

Radon

Beskrivelse

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig i grunnen og kan trenge inn i bygninger gjennom utettheter i konstruksjonen, særlig via grunnmur, gulv mot grunn og rørgjennomføringer. Gassen er luktfri, fargeløs og usynlig, og kan derfor ikke oppdages uten måling.

Langvarig eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner øker risikoen for sykdom. Dette gjør radon til en viktig helsefaktor i boliger, spesielt i områder med radonutsatt grunn.

Det anbefales at radonnivået i inneluft måles, særlig i oppholdsrom i de laveste etasjene. Måling bør utføres i fyringssesongen (høst/vinter) for å gi et mest mulig representativt resultat. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at radonnivået i boliger ikke overstiger 200 Bq/m³, og at tiltak vurderes ved nivåer over 100 Bq/m³.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på gjennomført radonmåling, gir dette usikkerhet knyttet til radonkonsentrasjonen i boligen. Ved påviste forhøyede verdier kan tiltak som forbedret ventilasjon, tetting av konstruksjoner mot grunnen eller installasjon av radonreducerende tiltak være aktuelle.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Morvikveien 69 A, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 535
4601 BERGEN

Takstopppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN



Tilstandsrapport

Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).
Mulighet for ildsted i stue.
Feieluke er plassert i u-etg.

Til informasjon:

Pipen over tak er vurdert under punktet 'Nedløp, beslag og skorsteiner over tak'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke tilstandsvurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Vurdering:

Dersom jeg har satt tilstandsgrad, er dette basert på opplysninger fra eier/opppdragsgiver og eventuelt tilsyn fra feiervesenet. Dersom pipen er eldre, kan det også settes avvik basert på generell alder og levetid.

Kommentar:

Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Overflater i rom under terreng er beskrevet i punkt "overflater".

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, gjenkledd på innside. Påforet kjellervegg er oppført i skummasse og påmontert gips (Multimurkonstruksjon).

Hulltaking:

Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Bod.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av inspeksjonsluke. Det viste vektprosent på 20,6 %.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 76,0 % ved en temperatur på 19,1 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Pga alder kan ikke utelukkes at det er feil/mangler andre steder i påforede kjellervegger. Påforede kjellervegger fra denne tidsperioden har høy skadefrekvens. Kun demontering/åpning av påforet kjellervegg kan avdekke feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

Vedr. fuktkontroll:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:

- Risikokonstruksjon:Grunnmuren er utført med Multimur-elementer, en konstruksjonsløsning som var vanlig benyttet på 1980- og 1990-tallet. Elementene består av en utvendig betongdel kombinert med organiske materialer og isolasjon. Konstruksjonen regnes som en risikokonstruksjon fordi fukt som trenger inn i konstruksjonen kan medføre mugg-, råte- og fuktskader i de organiske materialene. Risikoen er størst dersom utvendig fuksikring, drenering eller overflatebeskyttelse ikke fungerer som forutsatt. Så lenge konstruksjonen er tørr og fuksikringen er intakt, trenger ikke løsningen i seg selv å medføre skader.
- Det ble målt høye fuktverdier (20,6 vekt-%) i bunnsvill i nedre del av Multimur-konstruksjonen. Forholdet indikerer unormal fuktpåvirkning i en kjent risikokonstruksjon og medfører risiko for fukt-, råte- og følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Multimur er en kjent risikokonstruksjon hvor fuktinntrenging kan medføre skjulte fukt-, mugg- og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmurens fuksikring, overflatebehandling og dreneringsforhold for å redusere risikoen for fuktskader. Eventuelle avvik bør utbedres fortløpende.

Morvikveien 69 A, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 535
4601 BERGEN

Takstopppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN



Tilstandsrapport

- Forholdet indikerer unormal fuktbelastning og gir økt risiko for råte-, sopp- og følgeskader i konstruksjonen. Skadeutvikling kan ikke utelukkes. Tiltak: Årsaken til fuktpåvirkningen må avklares og utbedres. Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen, samt kontroll og eventuell utbedring av drenering, utvendig fuksikring og berørte bygningsdeler. Fukt- og eventuelle skadede materialer må utbedres.
- Kostnadsestimatet omfatter kun nærmere undersøkelser for å avdekke årsak, omfang og eventuelle følgeskader knyttet til den registrerte fuktbelastningen. Eventuelle utbedringskostnader kommer i tillegg og kan først fastsettes etter at skadeomfanget er kartlagt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Måling av relativ luftfuktighet.



Måling av trefukt/vektprosent.



Fukt og misfarging i nedre del av konstruksjonen i bod i bakkant.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Hvitmalte furutrapper med åpne trinn.

Trappene er fra byggeår.

Trappene fremstår med normal bruksslitasje.

Kommentar:

Furu er et ganske mykt treslag som derfor er særlig utsatt for slitasje, striper og hakk enn feks. eik og ask som er hardere treslag. Det må derfor påregnes mer slitasje i trapper i furu.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personsikader, særlig for barn.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsl i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav.



Rekkverkshøyde er under 90 cm. Avvik registrert i HMS punkt.



Åpninger mellom trinnene er større enn 10 cm. Barnesikringslist bør monteres. Avvik registrert i HMS punkt.



Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm. Avvik registrert i HMS punkt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete slette/profilerte dørblad.

Dørblad med glassfelt mellom entre - gang/trapperom.

Det er variabel alder på innerdører. Nyere innerdører er montert på eksisterende dørkarmen. Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Badedør har noe fuktutsvelling i nedre del.
- Enkelte innerdører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Badedør bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket (lav kostnad).
- Enkelte innerdører bør justeres.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Generell info:

Boliger med forhøyet fuktnivå har økt risiko for forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter (f.eks. skjeggkre og sølvkre). Fukt kan skyldes mangelfull ventilasjon, kondens eller lekkasjer.

For å redusere risikoen anbefales det å opprettholde gode ventilasjonsforhold, samt kontrollere og utbedre eventuelle fuktkilder.

Eier opplyser at det ikke har vært problemer relatert til skadedyr og fuktkrevende insekter.

VÅTROM

U-ETG > BAD (4,6 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad. Areal: 4,6 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, rør i rør skap. Avtrekksventil i himling.

Badet ble renoveret i 2023. Arbeidet ble utført av Bergen Byggservice AS og Straume Elektro AS.

U-ETG > BAD (4,6 M²)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon (faktura/fdv i boligmappa.no etc), men det er ikke tilfredsstillende iht. de strenge dokumentasjonskravene.

Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. For begge tilstandsgradene må ett av alternativene under være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alternativ 1 – Ferdigattest (søknadspliktige tiltak, typisk nybygg): Der våtrommet inngår i et søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll – noe de fleste våtrom i nybygg gjør – skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas forutsatt at gjenstående arbeider ikke omhandler våtrommet. For våtrom som ikke omfattes av et slikt søknadspliktig tiltak (for eksempel oppussing/oppgradering i eksisterende bolig), må ett av alternativene 2, 3 eller 4 nedenfor være oppfylt.

Alternativ 2 – Dokumentasjon etter bransjenorm: Det må foreligge dokumentasjon som viser at våtrommet er utført etter en anerkjent bransjenorm, eksempelvis Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Dokumentasjonen må kunne knyttes til det aktuelle våtrommet og vise hvem som har utført arbeidet, når det er utført, og hvilke løsninger og produkter som er benyttet.

Alternativ 3 – Bestått vanntest: Det må foreligge rapport og bilder som dokumenterer at hele gulvets tettesjikt er vanntestet og har bestått testen, eksempelvis etter BVN 53.010 eller tilsvarende. Dokumentasjonen må identifisere våtrommet og vise gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Alternativ 4 – Bekreftelse og bilder av skjulte detaljer: Det må foreligge opplysninger om hvilket membran- eller tettesjiktssystem som er brukt, samt skriftlig bekreftelse fra utførende. Det må også foreligge identifiserbare bilder som viser gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner. I tillegg må monteringsanvisning og gyldig produktdokumentasjon (ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning) fremlegges.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Morvikveien 69 A, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 535
4601 BERGEN

Takstopppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon: Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran/tettesjikt, og eventuelt diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone (for eksempel downlights, vann-/avløpsrør, ventilasjonskanaler eller høyttalere). Dette medfører usikkerhet knyttet til om tettesjikt og eventuell diffusjonssperre er korrekt utført, med risiko for lekkasjer, kondens og fuktskader. Det anbefales innhente dokumentasjon dersom det er mulig, hvis ikke må det knyttes økt usikkerhet til utførelsen og TG 2 settes uavhengig av tettesjiktets faktiske tilstand, som vurderes under eget punkt. For eldre våtrom foreligger det normalt ikke dokumentasjon i henhold til dagens krav.

U-ETG > BAD (4,6 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

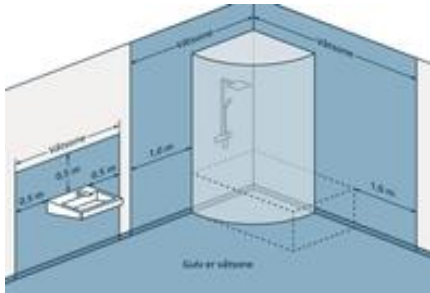
Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

Mrk.

Rør i rør skap er plassert i våtsone, men blir ikke utsatt for fuktpåvirkning. Løsningen vurderes å ikke være et problem.



Rør i rør skap i våtsone.



Bilde til opplysning.

U-ETG > BAD (4,6 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Lokalt fall til sluk. Dvs 38 mm fall fra gulv v/dør til sluk. Gulv i dusjsone er nedsenket 15 mm i forhold til resten av badegulv.

U-ETG > BAD (4,6 M²)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast, ny v/renovering. Synlig klemring i sluk. Membran: Smøremembran/membranplater.



Plastsluk i dusjsone.



Synlig membranplate på vegg v/ rør i rør skap.

U-ETG > BAD (4,6 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, rør i rør skap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er slitasje/striper og noe misfarging på servantbenk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde systerne.
- Slitasje, striper og misfarging på servantbenk er primært av estetisk karakter og påvirker det visuelle inntrykket. Overflaten kan rengjøres og vedlikeholdes etter behov. Utskiftning eller oppgradering må påregnes dersom det ønskes en forbedret estetisk standard.

U-ETG > BAD (4,6 M²)

Morvikveien 69 A, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 535
4601 BERGEN

Takstopppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN



Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtreksventil i himling. Tilluft under dør.

U-ETG > BAD (4,6 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på soverom (inni garderobeskap). Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 61,9 % ved en temperatur på 22,2 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:

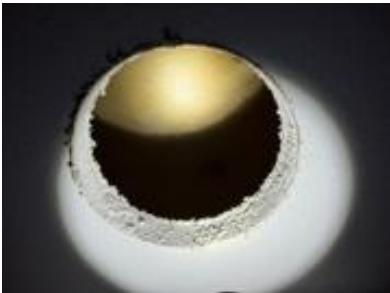
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Det er i vegg bak dusjsone det er mest hensiktsmessig å utføre fuktkontroll, men på dette badet kunne ikke fuktkontroll i tilstøtende vegg bak dusjsone utføres pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg i dusjsone vender mot nabo den andre delen vender mot terreng.

Siden det ikke er gjort hulltaking bak dusjsonen, kan man ikke utelukke muligheten for fukt i dette området basert på den gjennomførte undersøkelsen.



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking. Det anbefales at inspeksjonshullet holdes tilgjengelig og ikke forblendes eller plates igjen. Hullet bør kontrolleres et par ganger årlig for å avdekke eventuelle tegn til misfarging, fukt eller andre avvik i konstruksjonen. Dersom det registreres tegn til fuktpåvirkning eller misfarging, bør det foretas nærmere undersøkelser.

U-ETG > VASKEROM (3,2 M²)

Generell

Beskrivelse

Vaskerom. Areal: 3,2 m². Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger/himling. Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap, laminat benkeplate, varmtvannstank. Avtreksventil i himling.

Vaskerom ble oververt i 2023. Arbeidet ble utført av Bergen Byggservice AS og Straume Elektro AS.

U-ETG > VASKEROM (3,2 M²)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Morvikveien 69 A, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 535
4601 BERGEN

Takstopppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN



Tilstandsrapport

Det foreligger dokumentasjon (faktura/fdv i boligmappa.no etc), men det er ikke tilfredsstillende iht. de strenge dokumentasjonskravene.

Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. For begge tilstandsgradene må ett av alternativene under være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alternativ 1 – Ferdigattest (søknadspliktige tiltak, typisk nybygg): Der våtrommet inngår i et søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll – noe de fleste våtrom i nybygg gjør – skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas forutsatt at gjenstående arbeider ikke omhandler våtrommet. For våtrom som ikke omfattes av et slikt søknadspliktig tiltak (for eksempel oppussing/oppgradering i eksisterende bolig), må ett av alternativene 2, 3 eller 4 nedenfor være oppfylt.

Alternativ 2 – Dokumentasjon etter bransjenorm: Det må foreligge dokumentasjon som viser at våtrommet er utført etter en anerkjent bransjenorm, eksempelvis Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Dokumentasjonen må kunne knyttes til det aktuelle våtrommet og vise hvem som har utført arbeidet, når det er utført, og hvilke løsninger og produkter som er benyttet.

Alternativ 3 – Bestått vanntest: Det må foreligge rapport og bilder som dokumenterer at hele gulvets tettesjikt er vanntestet og har bestått testen, eksempelvis etter BVN 53.010 eller tilsvarende. Dokumentasjonen må identifisere våtrommet og vise gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Alternativ 4 – Bekreftelse og bilder av skjulte detaljer: Det må foreligge opplysninger om hvilket membran- eller tettesjiktsystem som er brukt, samt skriftlig bekreftelse fra utførende. Det må også foreligge identifiserbare bilder som viser gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner. I tillegg må monteringsanvisning og gyldig produktdokumentasjon (ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning) fremlegges.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon: Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran/tettesjikt, og eventuelt diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone (for eksempel downlights, vann-/avløpsrør, ventilasjonskanaler eller høyttalere). Dette medfører usikkerhet knyttet til om tettesjikt og eventuell diffusjonssperre er korrekt utført, med risiko for lekkasjer, kondens og fuktskader. Det anbefales innhente dokumentasjon dersom det er mulig, hvis ikke må det knyttes økt usikkerhet til utførelsen og TG 2 settes uavhengig av tettesjiktets faktiske tilstand, som vurderes under eget punkt. For eldre våtrom foreligger det normalt ikke dokumentasjon i henhold til dagens krav.

U-ETG > VASKEROM (3,2 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt platekledning på vegger/himling.

U-ETG > VASKEROM (3,2 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Lokalt fall til sluk. Dvs 14 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

- Vaskerommet vurderes å fungere tilfredsstillende til tross for registrert avvik knyttet til begrenset fall mot sluk. Dette begrunnes med at gulvet ikke er utsatt for regelmessig bruksvann under normal drift. Risikoen for vannpåvirkning på gulvflater vurderes derfor som lav. Ved en eventuell lekkasje fra installasjoner eller utstyr vil lekkasjevann likevel ha mulighet til å ledes mot sluk, slik at avrenning ivaretas og skadepotensialet reduseres.

U-ETG > VASKEROM (3,2 M²)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast, ny v/renovering. Synlig klemring i sluk. Membran: Smøremembran. Maling på vegger.



Plastsluk i gulv.



Mrk. Det er ikke membran på vegg bak vask. Det er derfor viktig at man unngår vannsøl i overgang vegg - benkeplate. Det bør vurderes å montere sprutsikker overflate som feks. fliser eller baderomspanel.

U-ETG > VASKEROM (3,2 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap, laminat benkeplate, varmtvannstank.



Rørapplegg under vask.

U-ETG > VASKEROM (3,2 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtreksventil i himling. Tilluft under dør.

U-ETG > VASKEROM (3,2 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i bod. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 60,9 % ved en temperatur på 22,6 grader.

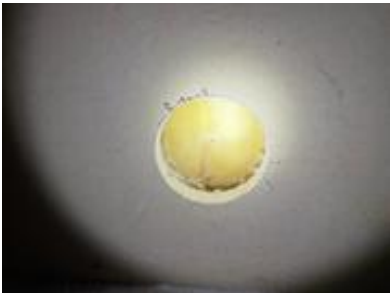
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking. Det anbefales at inspeksjonshullet holdes tilgjengelig og ikke forblendes eller plates igjen. Hullet bør kontrolleres et par ganger årlig for å avdekke eventuelle tegn til misfarging, fukt eller andre avvik i konstruksjonen. Dersom det registreres tegn til fuktpåvirkning eller misfarging, bør det foretas nærmere undersøkelser.

KJØKKEN

HOVED-ETG > STUE/KJØKKEN/TRAPPEROM (46,3 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Morvikveien 69 A, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 535
4601 BERGEN

Takstopppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN



Tilstandsrapport

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 46,3 m². Ny kjøkkeninnredning i 2013. Laminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling. IKEA kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Takhøy innredning. Åtte glassfronter. Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Miele).
- Platetopp m/induksjon (IKEA).
- Kjøleskap/frys (Grundig).

Medfølgende hvitevarer:
- Oppvaskmaskin (Miele).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert Aquastop på kjøkkenet. Ny kjøkkenøy ble montert i 2023. Kjøkkenøy/spiseplass har bredde på 1,25 m og lengde på 1,56 m.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Slitasje i benkeplate. Må anses som normal slitasje på et 13 år gammelt kjøkken. Benkeplate bør utbedres v/ behov.



Slitasje i sokkel list. Må anses som normal slitasje på et 13 år gammelt kjøkken. Sokkel list bør utbedres v/ behov.

HOVED-ETG > STUE/KJØKKEN/TRAPPEROM (46,3 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Produsent: Villavent. Produksjonsår: 2013. Ventilatorrør er tilkoblet ventilasjonsanlegg.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende bruksfunksjon. Tilstandsvurderingen gjelder i hovedsak løsningen for avtrekks- og ventilasjon over kokesone, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren. Levetid/funksjonstid for ventilatoren er derfor ikke lagt til grunn ved vurderingen av denne bygningsdelen.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



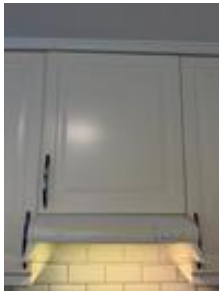
Røropplegg under vask.

Morvikveien 69 A, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 535
4601 BERGEN

Takstopppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN



Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator.

TOALETTROM

LOFT-ETG > TOALETTROM (1,8 M²)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom. Areal: 1,8 m², gulvareal: 2,6 m². Laminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling. Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett. Avtrekksventil i vegg.

Toalettrom ble innredet i 2023. Arbeidet ble utført av Bergen Byggservice AS og Straume Elektro AS.

Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/utsatte områder.

Kommentar:
Toalettrom som ikke har dusj eller badekar, og som derfor ikke er utsatt for direkte vannsprut, kan bruke parkett eller laminat og feks. mdf panel på vegger. Nevnte produkter er ikke fuktbestandig. Det er derfor viktig å være oppmerksom på fukt for å unngå skader over tid, spesielt rundt toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskade i laminat ved toalett. Forholdet er lokalt og det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i området. Skaden er hovedsakelig av estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak

- Skadet laminat anbefales skiftet. Reservergulv foreligger. Ved fremtidig oppgradering anbefales det å velge et mer fuktbestandig gulvmateriale, som vinylbelegg eller gulvfliser, tilpasset rommets bruk og fuktbelastning.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i område hvor laminat har fuktskade.

LOFT-ETG > TOALETTROM (1,8 M²)

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett.



Røropplegg under servant.

LOFT-ETG > TOALETTROM (1,8 M²)

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekkventil i vegg. Tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert på vaskerom.

Nytt rør i rør system i boligen i 2023. Hovedinntak/kobberrør i grunn er fra byggeår.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Morvikveien 69 A, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 535
4601 BERGEN

Takstopppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN



Tilstandsrapport



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.

TG 2 Hovedinntak/kobberrør i grunn

Beskrivelse

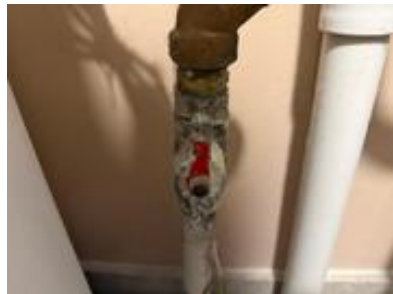
Hovedinntak/kobberrør i grunn er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov av eldre kobberrør/hovedinntak for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



Stoppekran på vaskerom.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Avløpsrør/hovedstamme er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Gjelder avløpsrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra våtrommene, toalettrom og kjøkken. Aggregat er plassert på kneloft. Type: Villavent. Fra 2012. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og noen ventiler i grunnmur og yttervegg, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedører.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:

Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstillende dagens forskrifter.

Mrk. Ventilasjonsaggregat får TG 2 når alder passerer 15 år pga. alder.



Aggregat er plassert på kneloft.



Bryterpanel på kjøkkenventilator. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.

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

Beskrivelse

Varmepumpe med uttak i trapperom. Produsent: Toshiba. Fra 2023.

Type varmepumpe: Luft til luft varmepumpe.



Varmepumpe med uttak i trapperom.

TG 1 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 190 liter. Produsent: CTC. Fra 2023.



Varmtvannstank på vaskerom.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i bod.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.
Hovedsikring på 3 x 40 ampere.

Kurser.

20 ampere. 1 stk.

15 ampere. 5 stk.

10 ampere. 4 stk.

Ny strømmåler i oktober 2018.

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler i entre, gang/trapperom, bad og vaskerom.

BKK kontroll:

BKK kontroll ble utført i 2024. Avvik ble rettet av Straume Elektro AS, og saken avsluttes fra BKKs side. BKK gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Noen el. komponenter er fra byggeår. Det må påregnes generell oppgradering, ev. utskiftninger av eldre el.komponenter v/behov.

Det ble utført BKK-kontroll i 2024. På bakgrunn av dette vurderes det ikke å være behov for utvidet elkontroll på nåværende tidspunkt.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ingen åpenbare avvik registrert.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg. Det er benyttet knotteplast som fuktsikring inntil grunnmuren.

Drenering er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Knotteplast er ikke klemt i øvre del.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Knotteplasten anbefales klemt og avsluttet korrekt i øvre del for å hindre inntrengning av jord, vann og forurensninger bak platen.

Morvikveien 69 A, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 535
4601 BERGEN

Takstopppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN



Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Grunnmur i plaststøpt betong. Deler av grunnmur ligger bak påforede kjellervegger og under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Grunnmur er av type multimur. Multimur består av elementer som er laget av gipsplater montert på trevirke hvor kjernen er isolert med polyuretanskum. Dette elementet ble brukt som innerforsikaling under oppføring av grunnmurer, og var vanlig byggemåte på 80- 90 tallet. Multimurelementet har en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales jevnlig kontroll av drenering, fuktsikring og konstruksjonen for øvrig. Eventuelle tegn til fuktpåvirkning bør undersøkes og utbedres så tidlig som mulig.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Eier opplyser at det tidligere kunne samle seg vann langs grunnmur mot øst ved perioder med mye nedbør. Vann kom både fra terrenget/skogen på oversiden og fra direkte nedbør. For å lede bort overflatevann er det etablert terrasse med plater under, slik at vannet føres til nedløp og videre bort fra bygningen. Det er i tillegg utført terrengtilpasninger mot skogssiden for å redusere vanntilførselen mot veggen. Ifølge eier har det etter gjennomførte tiltak ikke vært registrert vannansamlinger langs grunnmuren i det aktuelle området.

Vurdering av avvik:

- I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.
- Det er registrert terrengforhold ved enden av boligen som kan medføre oppsamling og tilsig av overflatevann mot bygningen ved perioder med mye nedbør.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.
- På grunn av terrengforholdene i området anbefales det å vurdere etablering av grøft eller drenerende mur på utsiden av terrassen ved husets ende. Tiltaket vil kunne bidra til å samle opp og lede bort overflatevann, samt redusere fuktbelastningen mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

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

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Avløpsrør av plast og vannledning av plast.

Utvendige vann- og avløpsrør er skjult, og deres tilstand kan ikke vurderes visuelt. Tilstandsvurdering må derfor utføres av et kvalifisert spesialfirma. Det er derfor satt tilstandsgrad TGIU.

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 bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler trinn på utside av porten.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om at rekkverkshøyden oppgraderes til dagens krav.
- Manglende trinn ved utside av port medfører økt risiko for fallulykker. Det anbefales å etablere trinn eller annen sikker adkomst for å redusere risikoen for fall.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Oppdragsnr.: 20286-2754

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 25 av 33

Morvikveien 69 A, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 535
4601 BERGEN

Takstopppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass

Byggeår

1988

Kommentar

Oppgitt i infoland

Standard

Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

Vedlikehold

Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Beskrivelse

Grunnmur i betongstein. Asfaltert gulv mot grunn. Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Saltak, konstruksjon av taksperrer tekktet med sutaksduk, lekter og betongtakstein. Renner og nedløp i sort plast.

Garasjen har panelt vippeport med manuell åpnefunksjon. Garasjen ligger i utvendig garasjerekke med til sammen ti garasjer. Ny oppbevaringsdel i garasjen i 2024.

Bygget fremstår med hovedsakelig eldre bygningsdeler, og ordinært vedlikehold samt utskiftning av komponenter må påregnes etter alder, slitasje og behov.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Oppdragsnr.: 20286-2754

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 26 av 33

Morvikveien 69 A, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 535
4601 BERGEN

Takstopppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

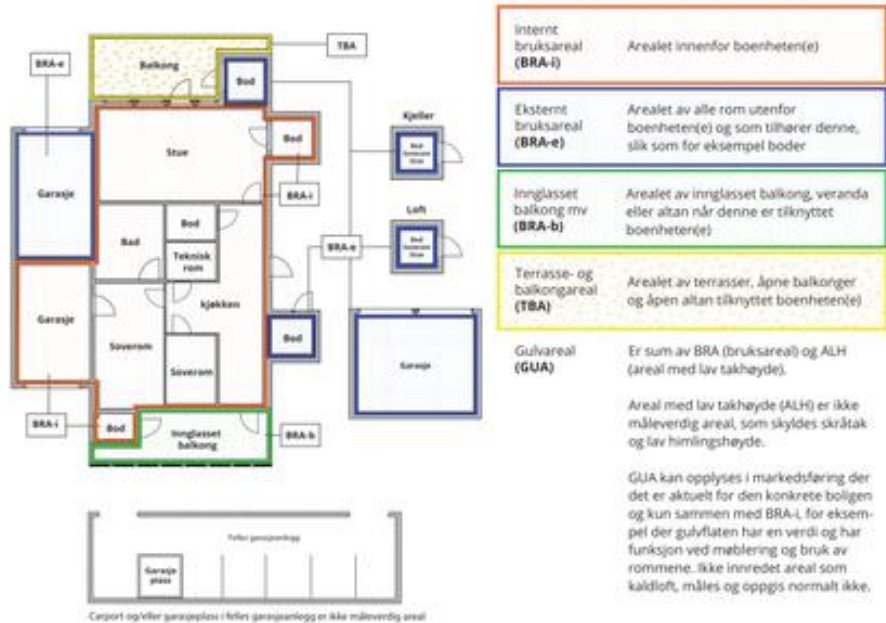
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Morvikveien 69 A, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 535
4601 BERGEN

Takstopppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN



Arealer

Enderekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg	45			45	13
Hoved-etg	47			47	76
Loft-etg	23			23	
SUM	115				
SUM BRA	115				89

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Entré (4,1 m²), gang/trapperom (8,9 m²), bad (4,6 m²), vaskerom (3,2 m²), soverom (12,1 m²), bod (5 m²), bod 2 (3,5 m²)		
Hoved-etg	Stue/kjøkken/trapperom (46,3 m²)		
Loft-etg	Trapperom (2,5 m²), toalettrom (1,8 m²), soverom (6 m²), soverom 2 (5,7 m²), loftstue uten vindu (5,6 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,7 m² av bruksarealet i u-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 0,7 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1 m² av bruksarealet i loft-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i hoveddel av stue/kjøkken er 2,36 m - 2,37 m.

Loft-etg:

Gulvareal i loft-etg inkl. trappeåpning utgjør 38 m².

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Morvikveien 69 A, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 535
4601 BERGEN

Takstopppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN



TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er eiendomsmegler som har ansvaret for å sørge for at kjøper får de opplysninger vedkommende har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for handelen, jf. avhendingslova med tilhørende forskrift. Dette omfatter blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer, bruk og eventuell adgang til utleie, samt forhold knyttet til ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Den bygningssakkyndige skal i sin gjennomgang påpeke åpenbare avvik eller forhold som kan indikere ulovligheter, basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon. Den bygningssakkyndige har imidlertid ikke ansvar for å innhente byggesaksdokumenter, herunder godkjente tegninger, fra kommunen.
For ytterligere detaljer henvises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Se under de enkelte punkter for nærmere informasjon om oppgraderinger.

☒ Ja ☐ Nei

Garasje					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-etg		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Garasje med en biloppstillingsplass (14,5 m²)	

Kommentar
BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Morvikveien 69 A, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 535
4601 BERGEN

Takstopppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Morten Sivertsen Haugervåg	Kunde
	Gry Alme	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	185	535	0	0	194.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Morvikveien 69 A							
Hjemmelshaver							
Gry Alme & Morten Sivertsen Haugervåg							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Morvik.
Fra boilgen er det utsikt over nærområde og videre mot Tertnes, Byfjorden og Askøy mm.
Området er hovedsakelig bebygd med rekkehus og eneboliger.

Kort vei til Thon senter Åsane & Horisont senter med alle fasiliteter/servicetilbud, samt dagligvare butikker på Morvik, Tertnes og Ulset.
Fine turmuligheter med bla Geitanuken, Veten, Hjortland og Høgstefjellet mm i Åsane. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Vestlandshallen, Myrdalsanlegget, Åsane Arena, Åsanehallen, Åstveithallen, Åstveit idrettspark i området Åsane bydel, samt skoler som Blokkhaugen Skole, Tertnes Skole, Rolland Skole, Ulsetskogen Skole, Åstveit Skole, Åsane Videregående Skole og Tertnes Videregående Skole i Åsane.
Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum.

Morvik:
Morvik er et boligområde i Åsane bydel i Bergen, mellom Mjølkeråen i nord, Ulset i øst, Tertnes i sør og Byfjorden i vest.
Morvikvegen og Hesthaugvegen er hovedveiene gjennom området, som for det meste består av tettbebyggelse med eneboliger og rekkehus. Morvik omfattes av grunnkretsene Morvik, Morvikbotnane og Kringstølen, med et samlet areal på 1,79 km².

Adkomstvei
Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Morvikveien 69 A, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 535
4601 BERGEN

Takstopppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN



Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (6205000). Formål: Bolig.
Planid: 6205000.
Saksnummer: 1900/1588.
Planens navn: ÅSANE. GNR 187, HAUKEDAL - MORVIK FELT D-2, BEBYGGELSESPLAN
Type plan: Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 26.06.1984.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning.

Fellesområde:
Fellesområde er opparbeidet med interne veier, parkeringsplass, murer/bed og div. prydbusker/beplantning.

Parkering:
En garasjeplass i utvendig garasjerekke. Det er elbil ladestasjon i garasje.
For øvrig er det parkering på oppmerkede plasser.

Type ladestasjon: Easee. Ny ladestasjon i 2025 (reklamasjon). Ladeløsning fra Elaway.
For mer informasjon om ladeløsning: <https://elaway.io/no>

Mrk.
Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

Kommentar: Hagemurer/forstøtningsmurer v/terrasse på bakside fremstår i dårlig forfatning. Den ene muren har store skjevheter/setninger. Utbedringer bør påregnes.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:
1986/4884-3/106 12.02.1986 BESTEMMELSE OM GJERDE
Med flere bestemmelser

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Morvikveien 69 A, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 535
4601 BERGEN

Takstopppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Boligmappa.no		Eier har vist innhold/dokumenter i boligmappa.no	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Lagret	Innhentet		Nei
Notatark til takstmann kommer på befaring		Lagret	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere salgsannonse		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere tilstandsrapport		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



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

Boligkjoper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

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

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2023

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vaskerom og bad i 1. etasje ble rehabilitert med nye overflater, innredning, varmekabler og rør system. Det ble etablert et helt nytt toalettrom i 3. etasje.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Straume Elektro, Bergen Byggservice AS,

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

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

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2016

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tekkingen ble skiftet i 2016. I samme operasjon ble også undertaket skiftet. Takvinduene i loftsetasjen ble også skiftet i 2016. (Gjort av forrige eier. Info hentet fra forrige egenerklæringsskjema).

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?



Bergen Tak

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2025

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☒ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I skråningen ved vegg mot øst kunne det samle seg vannmengder når det var mye nedbør. Noe rant ned fra skogen på oppsiden men det meste kom fra regnet i seg selv. Vi etablerte terrasse rundt husets side og la plater under, slik at alt vannet går i nedløp som videre fører vannet under hagen og ut i veien. Jeg gjorde selv litt arbeid med manuell graving mot skogen slik at vannet ikke renner ned dit. Etter dette har det aldri samlet seg vann langs veggen.

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bergen Byggservice

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

8.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bare faktura på jobben som ble gjort.

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fikk et avvik med et stikk som ikke hadde jording på toalettrommet på loftet. BKK var på befarig i 2024. Avviket ble rettet av Straume Elektro.

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid



Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2023

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Innmat i sikringsskap ble skiftet. Nytt el-anlegg til badet, vaskerommet, toalettrommet og delvis oppgraderinger på kjøkkenet og ellers små avvik som de fant ved befaring og underveis i arbeidet. Har dokumentasjon på alt - som ligger i boligmappen og det foreligger samsvarserklæring.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Straume Elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

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

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2023

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

All rør-føring i forbindelse med oppussingen i 2023 ble fornyet. Rør i rør system med fordelerskap på badet. Rør ble fornyet også opp til kjøkkenet. Waterguard på vaskerom, kjøkken og toalettrom oppe.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bergen byggservice m/ underleverandorer

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2023

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etablert varmepumpe med uttak i trappen og inntak på østvegg. Har hatt ventilasjonsrens og service på aggregat i 2026. Ifbm servicen på sistnevnte ble det også etablert avsug på toalettrommet, noe det ikke var fra før.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sjøvold Elektro AS og Øygarden klimaservice.

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

23

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Utvivelse av altanen er ikke omsøkt.

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

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:

Laminatgulvet på loftet har en skade som kom av en WC rens som lakk. Vi har mer til overs av gulvet om neste eier ønsker å legge det på nytt.

Hele huset ble malt i 2024/2025. Noen bord på den nyeste terrasse delen mangler maling.

Deler av mur ved den store terrassen på baksiden av huset er ikke fullført i enden. Har selv fylt glipet igjen med stein og mur som har vært til overs.

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.

Side 6

Vedlegg

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 31977558

Side 7

78MORVIKVEIEN 69A

PROAKTIV.NO79

Egenerklæringsskjema

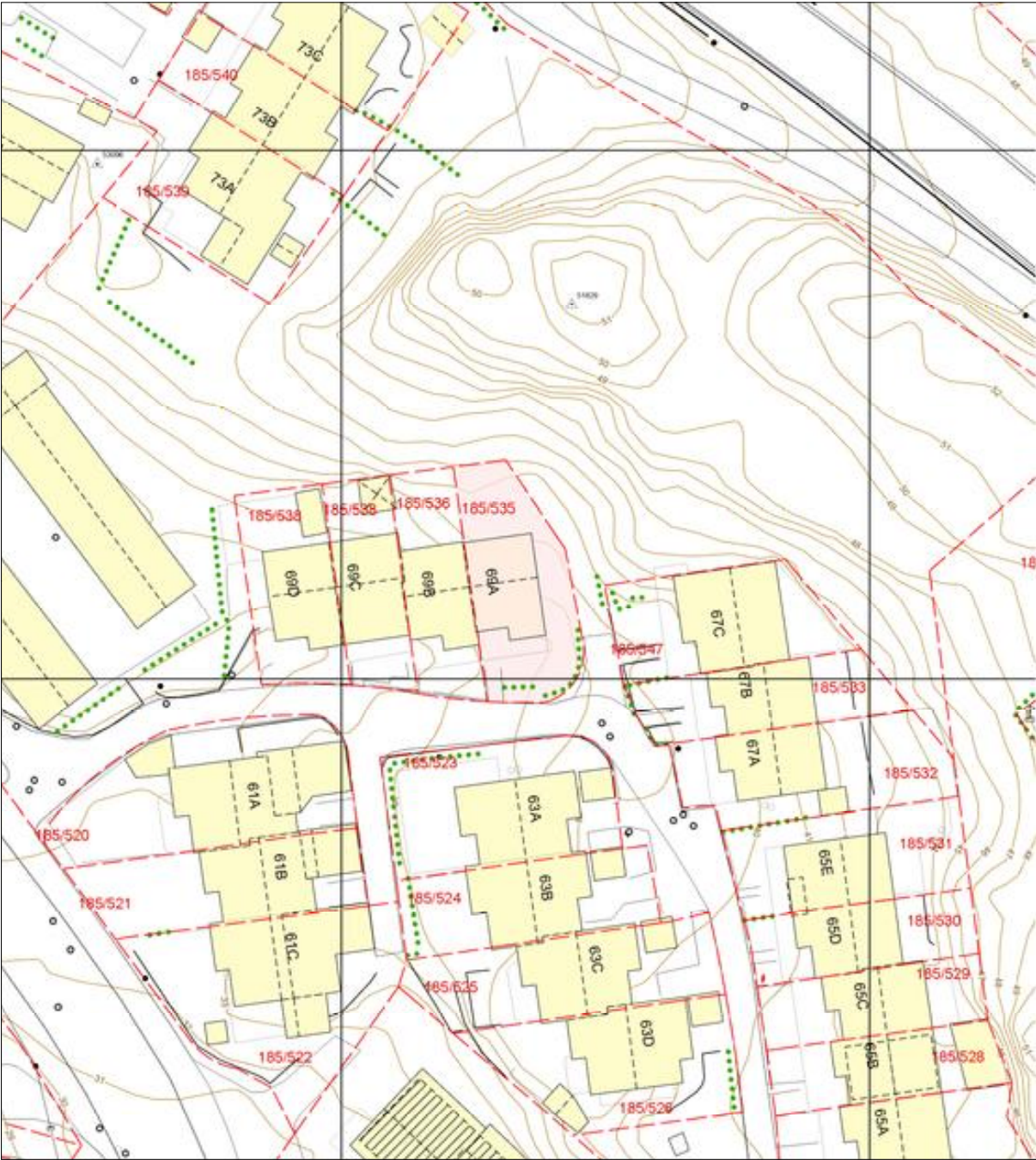
Name	Date	Name	Date
Morten Sivertsen Haugervåg	2026-07-30	Gry Alme	2026-07-30
Identification		Identification	
 Morten Sivertsen Haugervåg		 Gry Alme	

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



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 03.08.2026
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 185/535/0/0
Adresse: Morvikveien 69A, 5122 MORVIK



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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

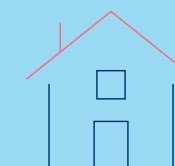
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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 budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Morvikveien 69A, 5122 MORVIK. Gnr. 185, bnr. 535, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1150260061
Megler: Stian Sjøstrand Hansen, mobil: 90260744, e-post: ssh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Stian Sjøstrand Hansen
Eiendomsmegler / Partner /
Salgsleder
902 60 744
ssh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Arna & Åsane

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