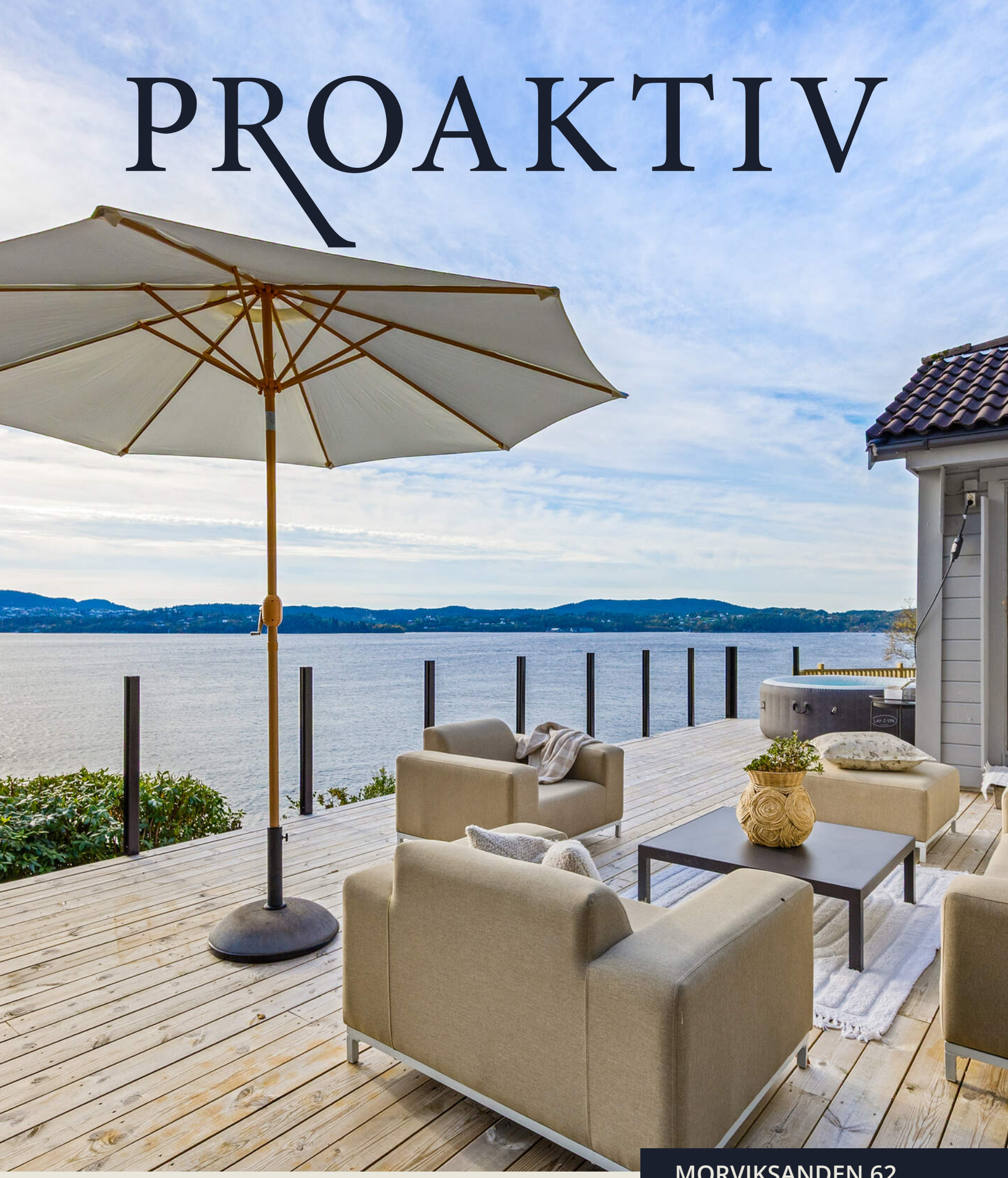
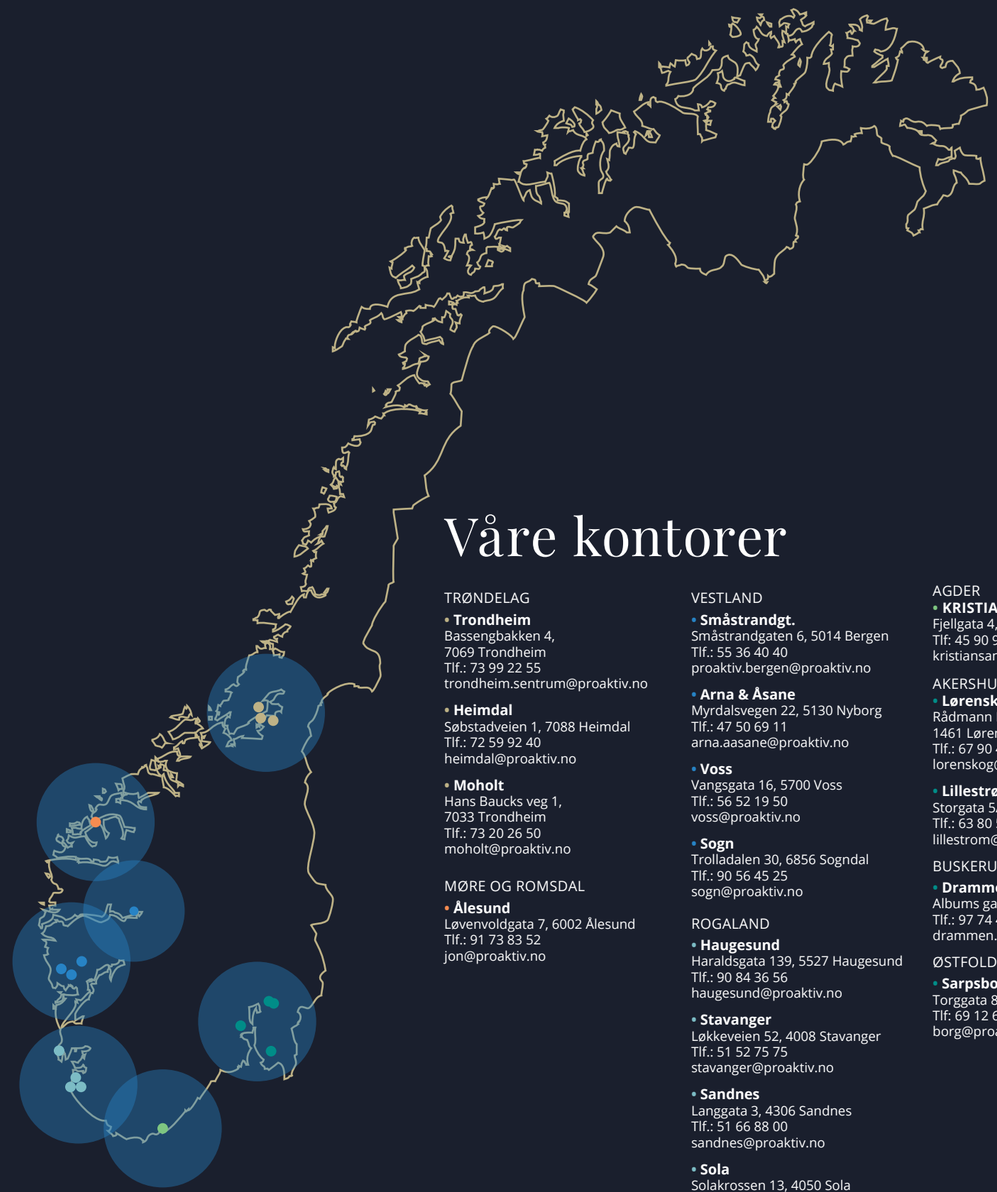
PROAKTIV



MORVIKSANDEN 62



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

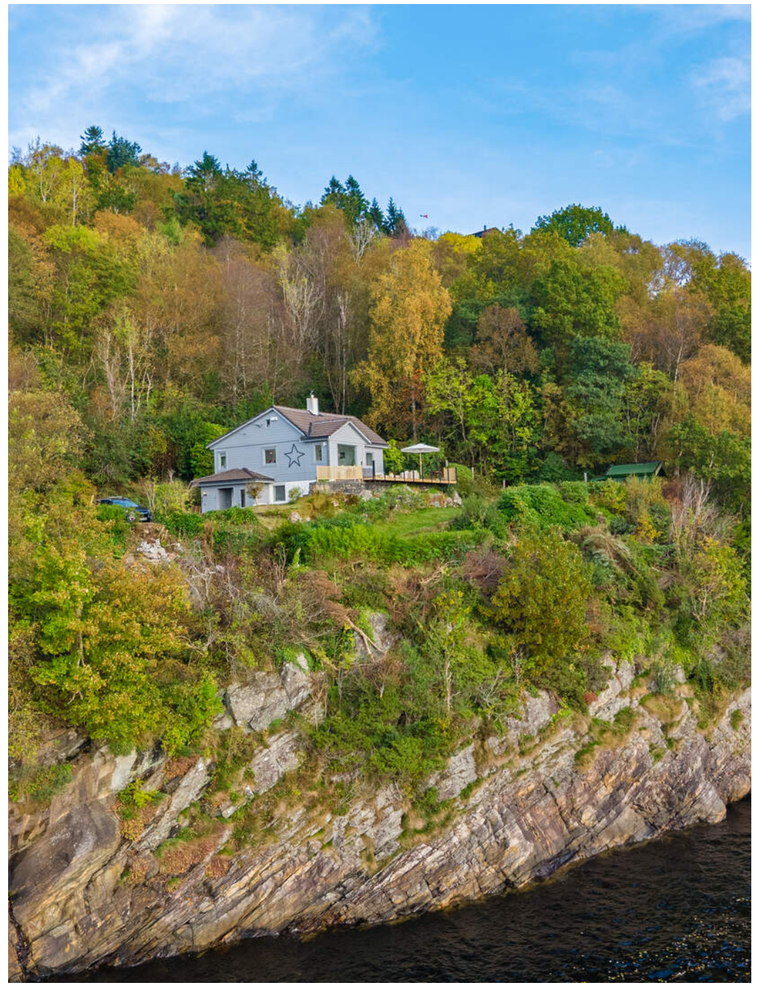
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



MORVIK

Innbydende enebolig i Morvik med spektakulær sjøutsikt og gode solforhold | Ny terrasse fra 2025 på 43 m²

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Morviksanden 62, 5124 MORVIK

Gnr./Bnr.: Gnr. 185, bnr. 170, i Bergen kommune

Prisantydning: 5.490.000,-

Omkostninger: 157.240,-

Totalpris: 5.647.240,-

Kommunale avgifter: 12.204,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1958

Rom/soverom: 3/2

BRA: 113 m²

BRA-i: 112 m²

Garasje/Parkering: Parkering rett utenfor huset.

Tomt: 1071 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul F.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

32 Boligen i bilder

33 Kjerneinformasjon

38 Vedlegg

39 Tilstandsrapport Morviksanden 62

64 Egenerklæring

70 Basiskart

76 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

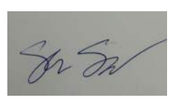
Stian Sjøstrand Hansen startet sin karriere som eiendomsmegler i Åsane i 2015 med et tydelig mål: Å skape de beste resultatene for kundene sine. Siden den gang har ingen meglere solgt flere boliger i Åsane enn Stian. Resultatene er ikke tilfeldig, de er skapt gjennom målrettet arbeid, høy faglig kvalitet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

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

Beliggenhet

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

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

Hjertelig velkommen.

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

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

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

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

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

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



MORVIK

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

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

Beliggenhet

Morviksanden 62 har en sjønær beliggenhet i Morvik, i et rolig boligområde med nærhet til sjø, natur og gode hverdagstilbud. Området består i hovedsak av eneboliger, og passer godt for både familier og andre som ønsker å bo tilbaketrukket, samtidig som Åsane og Bergen sentrum er lett tilgjengelig. Det er en smal og noe dårlig vei ned til huset.



For den turglade byr nærområdet på flere flotte turmuligheter. Herfra er det blant annet kort vei til turterreng mot Morvikfjellet og Geitanuken, med fine utsiktspunkter underveis. Nærheten til sjøen er også en stor kvalitet, og populære Morviksanden byr på fine muligheter for bading og rekreasjon på varme sommerdager.

Hverdagsinnkjøp kan gjøres ved Rema 1000 Morvik, ca. 13 minutters gange unna, mens Coop Extra Haukedalen ligger ca. 4 minutters kjøring fra boligen. For et større utvalg av butikker og servicetilbud er det ca. 7 minutters kjøring til Horisont og Åsane Storsenter. Apotek 1 Toppe ligger ca. 5 minutters kjøring unna.

Området har et godt tilbud av skoler og barnehager. Haukedalen skole og Tertnes skole ligger begge ca. 4 minutters kjøring unna, mens Mjølkeråen skole ligger ca. 5 minutter unna. For ungdomstrinnet ligger både Blokkhaugen og Åstveit skole ca. 6 minutters kjøring fra boligen. Tertnes

OFFENTLIG TRANSPORT

Bakketoppen Linje 3, 3E	10 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 15.3 km
Bergen Flesland	31 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Morvik	13 min
Coop Extra Haukedalen	4 min

VARER/TJENESTER

Åsane Storsenter	7 min
Apotek 1 Toppe	5 min

SPORT

Tertnes borettslag ballbinge Ballspill	4 min 2.2 km
Haukedalen skole Aktivitetshall	4 min 2.6 km
EVO Toppe	6 min
MOVA Åsane	7 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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

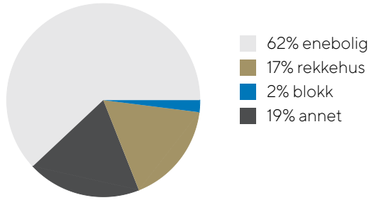
videregående skole ligger ca. 6 minutter unna, og Åsane videregående skole ca. 9 minutter. Morvikbotn barnehage og Haukedalsmyra Kanvas-barnehage ligger henholdsvis ca. 14 og 15 minutters gange unna.

Det er også gode kollektivforbindelser i området. Bakketoppen busstopp ligger ca. 10 minutters gange fra eiendommen, med betjening av linje 3 og 3E. Herfra er det gode forbindelser videre mot blant annet Åsane og Bergen sentrum.
Morvik byr på en fin kombinasjon av rolige boligomgivelser, sjø og natur, samtidig som skoler, barnehager, handel og kollektivtransport er lett tilgjengelig.

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Haukedalen skole (1-7 kl.) 365 elever, 28 klasser	4 min 2.6 km
Tertnes skole (1-7 kl.) 349 elever, 21 klasser	4 min 2.6 km
Mjølkeråen skole (1-10 kl.) 673 elever, 41 klasser	5 min 3.1 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	6 min 3.8 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	6 min 3.8 km
Tertnes videregående skole 370 elever	6 min 4.1 km
Åsane videregående skole 1100 elever	9 min 4.5 km

BARNEHAGER

Morvikbotn barnehage (1-5 år) 55 barn	14 min 1 km
Haukedalsmyra Kanvas-barnehage (1-5 ... 65 barn	15 min 1.1 km
Tertitten barnehage (1-5 år) 43 barn	4 min 2.4 km



Parkering
Parkering rett utenfor huset.

Tomtestørrelse
1 071,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er pent opparbeidet og ligger fritt og usjenert til, omgitt av frodig natur og vegetasjon. Terrenget er variert og skrånende, med naturlige fjellpartier, plenarealer og beplantning som gir eiendommen et grønt og idyllisk preg. Rundt boligen er det etablert romslige utearealer med terrasse, mens hagen byr på gode muligheter for både lek og avslapning. Det er også gruset innkjørsel og parkeringsareal på egen tomt.

TAKST OG TILSTAND

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

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

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

Boligen har fått følgende TG3 (4 stk):
- Terrengforhold - Terrenget rundt boligen har fall som gjør at bygningen er utsatt for tilsig av overflatevann mot grunnmur og konstruksjon. Bortledning av takvann vurderes samtidig som mangelfull. Manglende kontroll med overflate- og takvann øker risikoen for fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner, med fare for fuktinntrengning og følgeskader over tid. Det anbefales tiltak for å sikre kontrollert bortledning av både overflatevann og takvann bort fra bygningen.

- Renner og nedløp - Det er takrenner og nedløp i plast. Det er registrert lekkasje fra takrenner. Forholdet kan medføre ukontrollert vannavrenning og økt fuktbelastning på fasade, grunnmur og omkringliggende konstruksjoner, med risiko for fuktrelaterte skader over tid. Takrennene bør kontrolleres og utbedres slik at takvann ledes kontrollert bort fra bygningen.
- Våtrom - Bad - 1. Etasje - Det er registrert eldre støpejernssluk hvor membran/tettesjikt er ført ned i sluket. Våtrommet har eldre tettesjikt, vindu plassert i våtsone ved dusjkabinett samt flere skruehull i våtsone. Forholdene gir økt risiko for svikt i tettesjiktet og fuktinntrengning i omkringliggende konstruksjoner. På grunn
av alder og registrerte forhold må oppgradering/rehabilitering av våtrommet påregnes. På bakgrunn av våtrommets ukjente alder og utførelse, manglende dokumentasjon samt de registrerte avvikene vurderes badet å ha behov for omfattende oppgradering/renovering. TG3 settes. Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.
- Våtrom - Bad - U. Etasje - Det er registrert forhøyede fuktverdier ved kontroll gjennom inspeksjonsluke. Våtrommet har eldre plastsluk og utett tettesjikt, og rommet er ikke bygget i henhold til krav til våtrom. Forholdene medfører økt risiko for fuktinntrengning og skader i omkringliggende konstruksjoner. På bakgrunn av registrerte forhold må rehabilitering av våtrommet påregnes. På bakgrunn av våtrommets ukjente alder og utførelse, manglende dokumentasjon samt de registrerte avvikene vurderes badet å ha behov for omfattende oppgradering/renovering. TG3 settes. Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Boligen har fått følgende TG2 (15 stk):
- Fuktsikring og drenering - Fuktsikring av grunnmur har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.
- Grunnmur og fundament - Det er påvist skader i grunnmuren ved vindu i underetasjen. Slike skader gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.
- Krypkjeller - Boligen har krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon. Bygningsdelen gis likevel tilstandsgrad 2 på grunn av byggemåte og alder, der krypkjelleren har konstruksjons- og lufteforhold som avviker fra dagens standard.
- Vinduer og dører - Vinduer og terrassedør er eldre enn 35 år og har nådd en alder som gir usikkerhet om gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Det er registrert innvendig sprekk i terrassedør.
- Yttervegg og fasade - Det er registrert liten lufting av kledningen, samt musetetting med flere synlige åpninger i nedkant. Manglende utlufting kan over tid gi redusert uttørking og økt risiko for fuktopphopning bak kledningen, mens åpningene i musetettingen gir fare for inntrengning av skadedyr i konstruksjonen.
- Skorstein over tak - Skorsteinen er kun observert fra bakkenivå, da det ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vurderingen er derfor begrenset, og skader som først kan avdekkes ved nærmere besiktigelse på taket kan ikke utelukkes. Det ble registrert avskalling og skader på synlige deler av skorsteinen. Slike skader kan over tid gi økt fuktinntrengning og videre nedbrytning av skorsteinen dersom de ikke utbedres.
- Takkonstruksjon og loft - Taktekkingen er kun besiktiget fra bakken, noe som begrenser vurderingen; det kan derfor foreligge skader som først lar seg avdekke ved inspeksjon på selve taket. Det er ikke registrert dobbel tetting rundt gjennomføringen for lufting av avløp på loftet. Mangelfull sikring av gjennomføringen kan medføre økt risiko for lekkasje og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner dersom den ytre tettingen svikter.
- Taktekking - Taktekkingen er vurdert fra bakkenivå, og det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag og gjennomføringer. Vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet, og lokale eller skjulte skader kan ikke utelukkes. Det er registrert begroing/slitasje på tekkingen, og alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er passert. Erfaringsmessig må det påregnes økt risiko for lekkasjer og redusert funksjon på tekking av denne alder, og utskifting eller mer omfattende utbedring må forventes innenfor kortere tidshorisont. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.
- Etasjeskille og gulv mot grunn -Det er foretatt skjevhetsmålinger i to rom per etasje, som angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet. Målingene viser 26 mm i stue i 1. etasje, 6 mm på soverom 1, samt 10 mm i entre/gang og 12 mm i stue i underetasjen. Skjevheten i stuen kan ha sammenheng med underdimensjonert bjelkelag/manglende understøtting.
- Kjøkken - Overflater og innredning - Det er registrert løs overflate/papir i underkant av benkeplaten ved oppvaskmaskin og vask, med begynnende svelling. Forholdet gir redusert fuktmotstand og økt risiko for videre svelling og skade ved vannsøl eller lekkasje. Skadet område bør utbedres og fuktbeskyttes for å hindre videre skadeutvikling.
- Avløpsrør - Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon som følge av slitasje og materialnedbrytning. Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.
- Vannledninger - Det er registrert manglende isolering av synlige vannrør i inspeksjonsluke på badet, hvor det er risiko for kondens. Rørene har videre nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Manglende isolering kan medføre kondens og fuktskader, og det må påregnes at rør som ikke er skiftet ut nærmer seg slutten av forventet levetid, med økende risiko for lekkasjer over tid. Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter - Tidligere eier har opplyst at det har vært mus på loftet, men nåværende hjemmelshaver har ikke registrert dette i sin eiertid. Ved befaringen ble det ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter, kun musefanger på loft. Bygningsdelen gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av de tidligere opplysningene. Dersom skadedyr på nytt skulle etablere seg, kan dette medføre gnag- og forurensningsskader på konstruksjoner og isolasjon, og tiltak for tetting og eventuell bekjempelse bør da vurderes.
- Varmesentral -Det er ikke dokumentert gjennomført service på anlegget, og varmepumpens alder er ukjent, noe som gir usikkerhet om gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Manglende service og usikker alder gir risiko for redusert funksjon og fremtidig behov for reparasjon eller utskifting.
- Varmtvannsbereder - Varmtvannsberederen er tilkoblet med støpsel og stikkontakt, og er ikke fast elektrisk tilkoblet. Denne løsningen kan medføre økt risiko for varmgang i støpsel og stikkontakt.
- Ventilasjon - Det er ukjent når balansert ventilasjonsanlegg sist ble kontrollert eller vedlikeholdt. Manglende service kan medføre redusert luftutskifting, dårligere inneklima og redusert funksjon på anlegget.

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






























PEAKY
BLINDERS



































Innhold
Boligen går over to plan og inneholder:
U. Et: Entre/gang, vaskerom/bad, stue, bod og ekstern bod.
1. Et: Trappeløp, stue, kjøkken, to soverom og bad.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 1 kvm
Total BRA: 46 kvm

2. etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm

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

Standard
En koselig enebolig med en usedvanlig sjønær beliggenhet i Morvik. Her bor du landlig, fredelig og usjenert, omgitt av vakker natur og med nydelig utsikt. Tilkomsten ned til boligen er noe krevende, men når du først kommer frem, er det lett å forstå hvorfor beliggenheten er så spesiell. Fantastiske sol- og utsiktsforhold, nærhet til sjøen og en skjermet plass skaper en helt egen ro, samtidig som du har kort vei til alt Morvik og Åsane har å by på. Kombinasjonen av natur, sjø, utsikt og sentral beliggenhet gjør dette til en sjelden og unik mulighet.

Boligen er fra 1958, oppført over to plan. Boligen har en flott beliggenhet hvor den spektakulære sjøutsikten virkelig setter sitt preg på både inne- og utearealene. Store vindusflater i hovedetasjen slipper inn rikelig med dagslys og trekker utsikten inn i oppholdsrommene. Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv, malte flater og malt trepanel på vegger og i himlinger. Hovedetasjen byr på stue og kjøkken, to soverom og bad, mens underetasjen har ytterligere vaskerom/bad, kjellerstue, bod og entré/gang.

Stuen i hovedetasjen er på ca. 21,9 m² og fremstår som et lyst, luftig og svært innbydende oppholdsrom. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og åpner samtidig opp mot den spektakulære sjøutsikten, som virkelig setter sitt preg på rommet. Den lyse fargepaletten og den gode romfølelsen skaper en behagelig atmosfære, med plass

til både sofagruppe og øvrig møblement. Vedovnen bidrar med lun varme og hygge, mens boligen i tillegg har luft-til-luft-varmepumpe plassert i trappeløpet. Fra stuen er det direkte utgang til terrassen. Terrassen er svært romslig på ca. 43 m², og er oppført i 2025. Terrassen byr på en fantastisk utsikt over sjøen og landskapet rundt, og blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet på fine dager. Det romslige arealet gir gode muligheter for å etablere flere soner med eksempelvis spisegruppe, loungemøbler og solsenger. Ifølge selger har eiendommen svært gode solforhold, med sol fra ca. kl. 10 til 23 på sommerstid. Her kan lange sommerdager og den flotte kveldssolen nytes til sent på kvelden.

Kjøkkenet er på ca. 10,5 m² og ligger i fin tilknytning til boligens oppholdsarealer. Innredningen har profilerte, malte hvite fronter og laminat benkeplate med nedfelt stålvask. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk og er utstyrt med komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kombiskap.

Boligen har to soverom på henholdsvis ca. 14 m² og 6,1 m². Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Det andre rommet egner seg fint som barnerom, gjesterom eller kontor, alt etter behov.

Badet har flislagte gulv og vegger samt malt, slett himling. Rommet er innredet med baderomsmøbel med servant, dusjkabinett og gulvmontert toalett. Det er varmekabler i gulvet og mekanisk ventilasjon.

Underetasjen tilfører boligen ekstra og fleksible bruksarealer. Underetasjen har en romslig entré/gang på ca. 11,1 m². Her er det varmekabler i gulvet og god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Fra gangen er det videre adkomst til boligens øvrige rom i etasjen. Her finner man en kjellerstue på ca. 15,5 m² med varmekabler i gulvet, i tillegg til bad, bod og entré/gang. Stuen gir flere bruksmuligheter og kan eksempelvis innredes som en ekstra TV-stue, ungdomsavdeling eller annet oppholdsareal.
Vaskerommet/badet i underetasjen er på ca. 7,6 m² og er innredet med baderomsmøbel med servant, dusjkabinett, gulvmontert toalett og varmtvannsbereder. Rommet har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra 2019. Oppvarmingen består av vedovn i stuen, luft-til-luft-varmepumpe i trappeløpet og varmekabler på bad i 1. etasje, entré/gang og kjellerstue. For øvrig er det elektrisk oppvarming. Varmtvannsberederen er fra 2020 og har en kapasitet på 194 liter.

Oppvarming
Det er varmekabler på begge bad, entre/gang og kjellerstue.
Det er vedovn i stue.
Det er luft til luft varmepumpe i trappeløp.
Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Ellers elektrisk oppvarming.

Energimerke
Gul F

Info strømforbruk
Ifølge selger varierer strømkostnadene fra ca. kr 700 til kr 2 500 per måned, avhengig av årstid og forbruk.

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

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 071,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er pent opparbeidet og ligger fritt og usjenert til, omgitt av frodig natur og vegetasjon. Terrenget er variert og skrånende, med naturlige fjellpartier, plenarealer og beplantning som gir eiendommen et grønt og idyllisk preg. Rundt boligen er det etablert romslige utearealer med terrasse, mens hagen byr på gode muligheter for både lek og avslapning. Det er også gruset innkjørsel og parkeringsareal på egen tomt.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
798.201,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.192.802,- for 2024

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

Kommunale avgifter
12.204,- for 2025

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
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.

Diverse
Deler av bod/skur er utenfor tomten.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 23.01.2020 som omhandler bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig og legalisering av bod.

Rommet i underetasjen som er tatt i bruk som stue er ikke definert i nyere tegninger mottatt av megler og er opprinnelig et kjellerrom. Vi kan derfor ikke bekrefte om det er godkjent for varig opphold.
Terrassen med rekkverk er bygget innenfor 25-metersgrensen fra sjø og er ikke byggesøkt.
Godkjennelse for nevnte punkter 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 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.

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

4601/185/170:
28.09.1956 - Dokumentnr: 503834 - Bestemmelse om gjerde

17.03.1987 - Dokumentnr: 8819 - Best. om vann/kloakkledn.
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

25.08.1995 - Dokumentnr: 20856 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:185 Bnr:811
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Solidarisk ansvar for vedl.hold av fellesledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1956 - Dokumentnr: 500962 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:185 Bnr:6

28.09.1956 - Dokumentnr: 503834 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:185 Bnr:6
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:185 Bnr:914
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:185 Bnr:915
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:185 Bnr:916
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 4720000
Plannavn: ÅSANE. GNR 185 BNR 1 MFL., INDRE MORVIK

Kommuneplan:
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Arealformål i kommuneplanen: bebyggelse og anlegg, øvrig byggesone
Hensynssoner angitt hensyn - landskap i kommuneplanen: funksjonell strandsone, dekningsgrad 63,3%

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
185/245: Tilbygg til enebolig og garasjeuthus til bolig

186/6: Det foreligger søknad om deling av eiendom.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har tilkomst via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett.
Eiendommen er tilkoblet en privat septiktank direkte til resepient. Kunde blir ikke fakturert via kommunale gebyrer og står ansvarlig for tømming selv. Selger opplyser følgende:
"Kommunen har registrert tanken som ikke tømmbar.
Jeg har vært i kontakt med Norva24 Birkeland og Vitek. Septik kan tømmes fra sjøen, med lang slange fra veien lengre oppe i gaten eller med pickup utenfor huset. De mener dette ikke skal være noe problem.
Prisen er estimert til mellom 10000-20000 kr.
Dette må bestilles privat."

Dersom det blir etablert offentlig avløpsanlegg i området, kan eiendommene bli pålagt å koble seg til denne.

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, 10. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 490 000,00 (Prisantydning)

_____
5 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
137 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
138 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
157 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
5 628 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 647 240,00 (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. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik 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. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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 1,25% av salgssum. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500,00, Kommunale opplysninger kr 4 900,00, Markedspakke kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 7 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 900,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg 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, vederlagselementer etc. som er avtalt underveis i oppdragsgjennomføringen. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

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

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Morviksanden 62
5124 MORVIK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1958
BRA:	113 m^2
BRA-i:	112 m^2
Rapportdato:	18.9.2026 (Gyldig til 18.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	15	4	0

Supertakst

GNR: 185 BNR: 170

Ole Henrik Berg
Bygningssakkyndig
Berg Takst og Eiendom AS

ole@berg-takst.no
40616027

Morviksanden 62
5124 Morvik

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning - vann ledes inn mot og ned langs grunnmuren - takvann renner/ledes ikke bort
Renner og nedløp	- lekkasje fra takrenner
Våtrom: Bad 1.etasje -	- eldre støpejernsluk med membran smurt nedi - eldre tettesjikt - vindu i våtsone ved dusjkabinett - flere skruehull i våtsone
Våtrom: Bad U.etasje -	- forhøyede fuktverdier i inspeksjonsluke - eldre plastsluk - utett tettesjikt - rommet er ikke bygget etter krav til våtrom

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- Fuktsikring av grunnmur har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader
Krypkjeller	- begrenset ventilering
Vinduer og dører	- eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid - innvendig sprekk i terrassedør
Yttervegg og fasade	- liten lufting i nedre kant av kledning - manglende musetetting i nedkant av kledningen
Skorstein over tak	- avskalling i puss - malingsavskalling
Takkonstruksjon og loft	- ikke dobbeltekking rundt luftingen til avløp
Taktekking	- mosegrodd - slitt takstein - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Etasjeskille og gulv på grunn	- det er registrert større skjevheter
Kjøkken - Overflater og innredning	- løs overflate/papir i underkant av benkeplaten

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør for kaldtvann mangler kondensisolering - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter
Varmesentral	- ikke dokumentert service på anlegget - Varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder	-stikkontakt, ikke direktekoblet
Ventilasjon	- ukjent serviceintervall

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

På befaringsdagen var det ikke montert glass på rekkverk og det manglet rekkverk noen steder på terrasse.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt.

Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.

Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.9.2026

Rapportdato
18.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Camilla Styve**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Ole Henrik Berg**	Telefon:	**40616027**
Firma:	**Berg Takst og Eiendom AS**	Epost:	**ole@berg-takst.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Tertnesveien 103, 5114 Tertnes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Om bygningssakkyndig:

Berg Takst og Eiendom AS ble startet av Ole Henrik Berg som er utdannet økonom, byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Morviksanden 62, 5124 Morvik**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**185**	Bruksnr:	**170**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1958** - Kilde: Eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Beliggenhet:
Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde i Morvik i Åsane. Området har nærhet til barnehager, skoler, dagligvarebutikker og gode kollektivforbindelser. Det er kort kjøreavstand til Åsane, med et bredt utvalg av handels- og servicetilbud ved Åsane Storsenter og Horisont. Nærområdet byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter, med blant annet Morviksanden og flere turstier i nærliggende skog- og fjellområder. Det er samtidig enkel forbindelse mot Bergen sentrum.

Takstobjektet:
Enebolig.

Byggemåte:
Grunnmuren er oppført i betongkonstruksjoner. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med trekledning.
Taket har sperrekonstruksjon med takstein. Etasjeskille er av trebjelkelag.

Overflater:
Gulv med laminat og flislagt bad.
Vegger og himlinger er hovedsakelig utført i malt trepanel, samt malte flater. Det er fliser på bad.

Oppvarming:
Det er varmekabler på bad (1.etasje), entre/gang og kjellerstue.
Det er vedovn i stue.
Det er luft til luft varmepumpe i trappeløp.

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:
Sikringsskapet er plassert i mellomgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:
Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast og støpejern. Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1958 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 og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Tetting av vanninntrenging i kjeller Bakgrunn Det ble registrert vanninntrenging gjennom flere riss i betongveggene i kjelleren. Alle synlige, aktive vannlekkasjer var lokalisert i boden. Formålet med arbeidet var å stanse vanninntrengingen ved injeksjon av riss og deretter sikre veggflatene ytterligere med vanntett overflatebehandling. Utført arbeid 1. Boring og klargjøring Det ble boret 14 mm injeksjonshull inn mot de registrerte rissene, og injeksjonspakkere ble montert. Før injeksjon ble de aktuelle rissene pusset og tettet i overflaten med Redirep 45 fra Mapei. Dette ble utført for å hindre at injeksjonsmassen skulle presses ut gjennom rissene under injeksjonsarbeidet. 2. Injeksjon av riss Riss med synlig fuktighet eller aktiv vanninntrenging ble injisert med Resfoam 1 KM fra Mapei. Eldre riss med kalkutslag og større/tørrere riss ble injisert med Resfoam S fra Mapei. Injeksjonen ble utført gjennom monterte injeksjonspakkere. Injeksjonsmassen ble pumpet inn med et trykk på ca. 5 bar. 3. Etterkontroll og etterinjeksjon Etter første injeksjonsrunde var veggen tilnærmet tett. Det gjenstod ett område på ca. 20 cm med mindre vanninntrenging. Dette området ble injisert ytterligere to runder for å sikre fullgod tetting. Etter avsluttet injeksjon og tilstrekkelig herding ble injeksjonspakkerne fjernet. 4. Utbedring av borehull Etter fjerning av injeksjonspakkerne ble borehullene tettet og pusset med Redirep 45 fra Mapei. 5. Ekstra vanntetting av vegg Etter at injeksjonsarbeidet var ferdigstilt og veggen var tett, ble hele den aktuelle veggflaten under bakkenivå slemmet med Hey'di K11 Xtra Vanntett. Behandlingen ble utført som en ekstra sikring mot fukt- og vanninntrenging gjennom betongveggen. 6. Ekstra behandling i bod I boden, hvor det var synlig vannlekkasje ved oppstart av arbeidene, ble veggen i tillegg behandlet/pusset med Mapepoxy Cem-S fra Mapei. Kontroll og observasjon Etter ferdigstilt tettingsarbeid ble veggen stående åpen og tilgjengelig for kontroll i ca. én måned. I denne perioden ble det ikke observert nye eller gjentakende vannlekkasjer. Som en ekstra kontroll ble veggen også spylt med vann fra utsiden. Det ble heller ikke i forbindelse med denne kontrollen observert vanninntrenging på innsiden. Resultat Etter første injeksjonsrunde var vanninntrengingen nesten fullstendig stanset. Det gjenværende lekkasjepunktet ble etterinjisert to ganger. Etter ferdig injeksjon ble borehullene reparert, og veggene ble behandlet med ytterligere vanntettende produkter som ekstra sikring. Veggen ble deretter observert i ca. én måned og kontrollert ved utvendig spyling uten at det ble registrert ny vanninntrenging. På bakgrunn av utført arbeid og etterfølgende kontroll ble den behandlede veggen vurdert som tett på tidspunktet for avsluttet kontroll.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**46**	**45** Entre/gang: 11,1m² Bad: 7,6m² Stue: 15,5m² Bod: 5,7m²	**1** Ekstern bod: 1,4m²	**0**	**0**
1. etasje	**67**	**67** Trappeløp: 2,8m² Stue: 21,9m² Kjøkken: 10,5m² Soverom 1: 6,1m² Mellomgang: 3,3m² Bad: 5,5m² Soverom 2: 14m²	**0**	**0**	**43**
Totalt m²	**113**	**112**	**1**	**0**	**43**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.
Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper.
Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Nei**

Innvendige tiltak mot fuktinntrengning, løser normalt ikke den underliggende årsaken til fuktbelastningen. Vanntrykket mot grunnmuren blir fortsatt stående på utsiden, noe som kan føre til vedvarende oppfukting av murverket, frostsprengning, saltutslag og gradvis nedbrytning av konstruksjonen. Fukt kan også finne nye veier inn i bygningen eller bidra til skjulte skader bak innvendige overflater. Utvendig drenering og fuktsikring er den mest robuste løsningen, da vann ledes bort fra bygningen før det belaster grunnmuren og dermed reduserer risikoen for fremtidige fukt- og følgeskader.

Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har vegger og rom under terreng, og utvendig dreneringen er ikke skiftet eller utbedret etter opprinnelig byggeår i 1958 på store deler av bygget.

Fuktsikringen av grunnmuren har dermed nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader, og tilstandsgraden settes på bakgrunn av alder. Ved innvendig inspeksjon ble det ikke registrert symptomer på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt. Dersom utvendig drenering og fuktsikring ikke utbedres, må det påregnes økt risiko for fuktinntrengning og oppfukting av grunnmuren over tid, med fare for frostsprengning, saltutslag og gradvis nedbrytning av konstruksjonen. Utvendig drenering og fuktsikring anses som den mest robuste løsningen, da vann ledes bort fra bygningen før det belaster grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig observasjon anbefales. For å forhindre frostsprengning, saltutslag og gradvis nedbrytning av konstruksjonen anbefales det utvendig fuktsikring.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Fjell**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Grunnmuren er oppført i betong med underetasje, og bygningen er fundamentert på fjell.

6.3 Krypkjeller — TG-2

Type krypkjeller	**Krypkjeller med mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon**
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	**Nei**
Er det synlig sopp/råteskader på overflater?	**Nei**
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	**Nei**
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	**Ja**

Observerte avvik:
- Begrenset ventilering

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon. Bygningsdelen gis likevel tilstandsgrad 2 på grunn av byggemåte og alder, der krypkjelleren har konstruksjons- og lufteforhold som avviker fra dagens standard.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig tilsyn og god utlufting av kryprommet for å forebygge fuktoppbygging og påfølgende skader over tid.

6.4 Terrengforhold — TG-3

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning
- Vann ledes inn mot og ned langs grunnmuren

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Ja**

Observerte avvik:
- Takvann renner/ledes ikke bort

Oppsummering — **TG-3**

Terrenget rundt boligen har fall som gjør at bygningen er utsatt for tilsig av overflatevann mot grunnmur og konstruksjon. Bortledning av takvann vurderes samtidig som mangelfull. Manglende kontroll med overflate- og takvann øker risikoen for fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner, med fare for fuktinntrengning og følgeskader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å sikre kontrollert bortledning av både overflatevann og takvann bort fra bygningen.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.5 Rom under terreng — TG-1

Type rom under terreng	**Delvis innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Se tekst om tiltak som er gjort tidligere.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

Stue

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Nei**

Angi måleresultater av fuktmåling

Det ble foretatt hulltaking i kjellerstue.
Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.
Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Oppsummering — **TG-1**

Rommet under terreng er delvis innredet.

Det ble foretatt hulltaking i kjellerstue med fuktkontroll ved bruk av egnet fuktmålerutstyr, og målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt. Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen. Det er utført tiltak etter opprinnelig byggeår, jf. egen tekst om tidligere arbeider.

6.6 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Terrasse**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Ny terrasse i 2025.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har terrasse på ca 43m² med tilkomst fra stue. Terrassen ble oppført i 2025.

6.7 Vinduer og dører TG-2



Beskrivelse

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 1987, 1989 og 2017.

Dører:
Det er ytterdør av tre med flere glassfelt av 1-lags glass.
Det er malt terrassedør av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Glass/vindu i stue er byttet i ca 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Oppsummering **TG-2**

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 1987, 1989 og 2017.

Dører:
Det er ytterdør av tre med flere glassfelt av 1-lags glass.
Det er malt terrassedør av tre.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av alle dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Forventet levetid for trevinduer er 60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Forventet levetid for tredører og aluminiumsdører er 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Terrassedøren er eldre enn 35 år og har usikker gjenværende levetid. Det er i tillegg registrert sprekk på innvendig side av døren. Forholdene kan medføre redusert funksjon og videre skadeutvikling. Det anbefales vedlikehold og lokal utbedring, og utskifting må påregnes på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og lokal utbedring, og utskifting må påregnes på sikt.

6.8 Yttervegg og fasade TG-2



Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Beskrivelse:
Liten lufting

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Beskrivelse:
Det er musetetting, men flere synlige åpninger i denne.

Oppsummering	TG-2

Ytterveggen er en trekonstruksjon med utvendig liggende trekledning.

Det er registrert liten lufting av kledningen, samt musetetting med flere synlige åpninger i nedkant. Manglende utlufting kan over tid gi redusert uttørking og økt risiko for fuktopphopning bak kledningen, mens åpningene i musetettingen gir fare for inntrengning av skadedyr i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av musetetting og tiltak for å bedre luftingen av kledningen anbefales.

6.9 Renner og nedløp — TG-3

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lekkasje fra takrenner

Oppsummering	TG-3

Det er takrenner og nedløp i plast.

Det er registrert lekkasje fra takrenner. Forholdet kan medføre ukontrollert vannavrenning og økt fuktbelastning på fasade, grunnmur og omkringliggende konstruksjoner, med risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Takrennene bør kontrolleres og utbedres slik at takvann ledes kontrollert bort fra bygningen.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.10 Skorstein over tak — TG-2



Inspisert fra:	**Fra bakken**

Skorstein er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Avskalling i puss
- Malingsavskalling

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Skorsteinen er kun observert fra bakkenivå, da det ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vurderingen er derfor begrenset, og skader som først kan avdekkes ved nærmere besiktigelse på taket kan ikke utelukkes.

Det ble registrert avskalling og skader på synlige deler av skorsteinen. Slike skader kan over tid gi økt fuktinntrengning og videre nedbrytning av skorsteinen dersom de ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere undersøkelse av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

6.11 Takkonstruksjon og loft — TG-2



Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**

Taket er kun inspisert fra bakken og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med takstein over et kaldt, uinnredet loft.

Taktekkingen er kun besiktiget fra bakken, noe som begrenser vurderingen; det kan derfor foreligge skader som først lar seg avdekke ved inspeksjon på selve taket.

Det er ikke registrert dobbel tetting rundt gjennomføringen for lufting av avløp på loftet. Mangelfull sikring av gjennomføringen kan medføre økt risiko for lekkasje og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner dersom den ytre tettingen svikter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilfredsstillende sekundært tettesjikt rundt gjennomføringen.

6.12 Taktekking — TG-2



Takform	**Saltak**
Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**

Taktekking er vurdert fra bakkenivå. Det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer og slitasje i overflaten. Vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet, og skjulte eller lokale skader kan ikke utelukkes. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mosegrodd
- Slitt takstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Taket er et saltak tekket med betongtakstein.

Taktekkingen er vurdert fra bakkenivå, og det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag og gjennomføringer. Vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet, og lokale eller skjulte skader kan ikke utelukkes.

Det er registrert begroing/slitasje på tekkingen, og alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er passert. Erfaringsmessig må det påregnes økt risiko for lekkasjer og redusert funksjon på tekking av denne alder, og utskifting eller mer omfattende utbedring må forventes innenfor kortere tidshorisont. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold av yttertekkingen og det må planlegges utskiftning innen rimelig tid.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	**Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn**

Resultat skjevhetsmåling

Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom (2 per etasje). Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet.
Måleresultat: 1.etasje: Stue – 26mm, Soverom 1 – 6mm
Måleresultat: U.etasje: entre/gang – 10mm, stue – 12mm

Oppsummering **TG-2**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, mens gulv mot grunn er støpt.

Det er foretatt skjevhetsmålinger i to rom per etasje, som angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet. Målingene viser 26 mm i stue i 1. etasje, 6 mm på soverom 1, samt 10 mm i entre/gang og 12 mm i stue i underetasjen. Skjevheten i stuen kan ha sammenheng med underdimensjonert bjelkelag/manglende understøtting.

6.14 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte malte og hvite fronter, benkeplate av laminat med nedfelt stålvask. Alder på kjøkken er ukjent.

Inneholder:
- Komfyr
- Ventilator
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- løs overflate/papir i underkant av benkeplaten

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med profilerte malte og hvite fronter, benkeplate av laminat med nedfelt stålvask. Alder på kjøkken er ukjent.

Inneholder:
- Komfyr
- Ventilator
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Det er registrert løs overflate/papir i underkant av benkeplaten ved oppvaskmaskin og vask, med begynnende svelling. Forholdet gir redusert fuktmotstand og økt risiko for videre svelling og skade ved vannsøl eller lekkasje. Skadet område bør utbedres og fuktbeskyttes for å hindre videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere dampsperre i underkant av benkeplate for å forhindre svelling.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.	

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
På befaringsdagen var det ikke montert glass på rekkverk og det manglet rekkverk noen steder på terrasse.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**
Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer. Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot. Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Ja**
Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt. Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning. Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.	

6.16 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Oppsummering	TG-2
Boligen har avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon som følge av slitasje og materialnedbrytning. Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales jevnlig oppfølging, og utskifting eller rehabilitering må påregnes.	

6.17 Vannledninger — TG-2



Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør for kaldtvann mangler kondensisolering

Beskrivelse:
I inspeksjonsluke på bad

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Vannforsyningen er utført med kobberrør.

Det er registrert manglende isolering av synlige vannrør i inspeksjonsluke på badet, hvor det er risiko for kondens. Rørene har videre nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Manglende isolering kan medføre kondens og fuktskader, og det må påregnes at rør som ikke er skiftet ut nærmer seg slutten av forventet levetid, med økende risiko for lekkasjer over tid.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Isolering av synlige rør samt utskifting av eldre rørføringer bør vurderes.

6.18 Elektrisk

Beskrivelse

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i mellomgang.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget har automatsikringer i sikringsskap plassert i mellomgang.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999, og det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand og lovmessighet ikke lar seg etterprøve.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.19 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-2

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**

Tidligere eier oppga at det hadde vært mus på loft. Hjemmelshaver har ikke merket dette så lenge de har bodd i boligen.

Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Tidligere eier har opplyst at det har vært mus på loftet, men nåværende hjemmelshaver har ikke registrert dette i sin eiertid. Ved befaringen ble det ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter, kun musefanger på loft. Bygningsdelen gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av de tidligere opplysningene. Dersom skadedyr på nytt skulle etablere seg, kan dette medføre gnag- og forurensningsskader på konstruksjoner og isolasjon, og tiltak for tetting og eventuell bekjempelse bør da vurderes.

6.20 Varmesentral TG-2

Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke dokumentert service på anlegget

Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Ukjent alder

Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Boligen har luft til luft-varmepumpe.

Det er ikke dokumentert gjennomført service på anlegget, og varmepumpens alder er ukjent, noe som gir usikkerhet om gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Manglende service og usikker alder gir risiko for redusert funksjon og fremtidig behov for reparasjon eller utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres service på anlegget for å avklare tilstanden.

6.21 Varmtvannsbereder TG-2

Plassering bereder	**Bad**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2020**

Størrelse	194
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Varmtvannsbereder fra 2020 med kapasitet på 194 liter er plassert på gulv i baderom.

Varmtvannsberederen er tilkoblet med støpsel og stikkontakt, og er ikke fast elektrisk tilkoblet. Denne løsningen kan medføre økt risiko for varmgang i støpsel og stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at tilkoblingen kontrolleres av autorisert elektroinstallatør og eventuelt utbedres i henhold til gjeldende krav.

6.22 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Når var anlegget nytt?	2019
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**ukjent**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra 2019.

Det er ukjent når balansert ventilasjonsanlegg sist ble kontrollert eller vedlikeholdt. Manglende service kan medføre redusert luftutskifting, dårligere inneklima og redusert funksjon på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales service og kontroll av anlegget, samt regelmessig utskifting av filtre.

6.23 Våtrom: Bad 1.etasje TG-3





Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusjkabinett, innredning med nedfelt servant og toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon. Det er eldre støpejernssluk.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Fra soverom

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Det er tidligere gjennomført hulltaking fra soverom. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

• Målingen viste vektprosent på 0%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

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.

Oppsummering **TG-3**

Inneholder:
- Baderomsmøbel med servant.
- Dusjkabinett
- Gulvmontert toalett.

Eldre bad av ukjent alder og utførelse, uten fremlagt dokumentasjon. Badet har flislagte gulv og vegger samt malt, slett himling.

- Merknader:
Det er registrert eldre støpejernssluk hvor membran/tettesjikt er ført ned i sluket. Våtrommet har eldre tettesjikt, vindu plassert i våtsone ved dusjkabinett samt flere skruehull i våtsone. Forholdene gir økt risiko for svikt i tettesjiktet og fuktinntrengning i omkringliggende konstruksjoner. På grunn av alder og registrerte forhold må oppgradering/rehabilitering av våtrommet påregnes.

På bakgrunn av våtrommets ukjente alder og utførelse, manglende dokumentasjon samt de registrerte avvikene vurderes badet å ha behov for omfattende oppgradering/renovering. TG3 settes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.24 Våtrom: Bad U.etasje — TG-3







Generell beskrivelse

Badet har mate overflater på gulv og delvis fliset på vegger med noe baderomsplater, og er utstyrt med dusjkabinett, innredning med nedfelt servant, varmtvannsbereder og toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon. Det er eldre sluk av plast.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? **Ikke foretatt**

Det er ikke foretatt hulltaking med bakgrunn i tilliggende konstruksjoner. Det ble gjennomført fuktkontroll i inspeksjonsluke på bad.
• Målingen viste vektprosent på 17,4%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

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.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet? **Ja**

Observerte avvik:
- Forhøyede fuktverdier i inspeksjonsluke

Oppsummering — **TG-3**

Inneholder:
- Baderomsmøbel med servant.
- Varmtvannsbereder
- Dusjkabinett
- Gulvmontert toalett.

Eldre bad av ukjent alder og utførelse, uten fremlagt dokumentasjon. Badet har mate overflater på gulv og delvis fliset på vegger med noe baderomsplater

- Merknader:
Det er registrert forhøyede fuktverdier ved kontroll gjennom inspeksjonsluke. Våtrommet har eldre plastsluk og utett tettesjikt, og rommet er ikke bygget i henhold til krav til våtrom. Forholdene medfører økt risiko for fuktinntrengning og skader i omkringliggende konstruksjoner. På bakgrunn av registrerte forhold må rehabilitering av våtrommet påregnes.

På bakgrunn av våtrommets ukjente alder og utførelse, manglende dokumentasjon samt de registrerte avvikene vurderes badet å ha behov for omfattende oppgradering/renovering. TG3 settes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**



Signafides
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Morviksanden 62, 5124 MORVIK

07 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Morviksanden 62	Morviksanden 62	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Jeg har bodd deg selv siden jeg overtok boligen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Styve, Camilla

Forbehold

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

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

Boligkjøper 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

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**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Forsterket mønet i taket.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ingen firma.

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har vært fukt i betongveggen. Dette er injisert av betongarbeider og tettet. I bod er det ikke kledd igjen for å unngå eventuell fuktskade.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Septiktank.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på 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

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

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2026

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Veggen i kjeller ble utbedret ved at det ble injisert spesialskum/epoksy i betongen for å tette lekkasjen. Deretter ble det lektet ut, gipset og lagt nytt gulv. Det har ikke vært tegn til fukt eller lekkasjer etter at injiseringen ble utført.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ingen firma.

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 85961782

Egenerklæringsskjema

Name
Camilla Styve

Date
2026-09-07

Identification
Camilla Styve

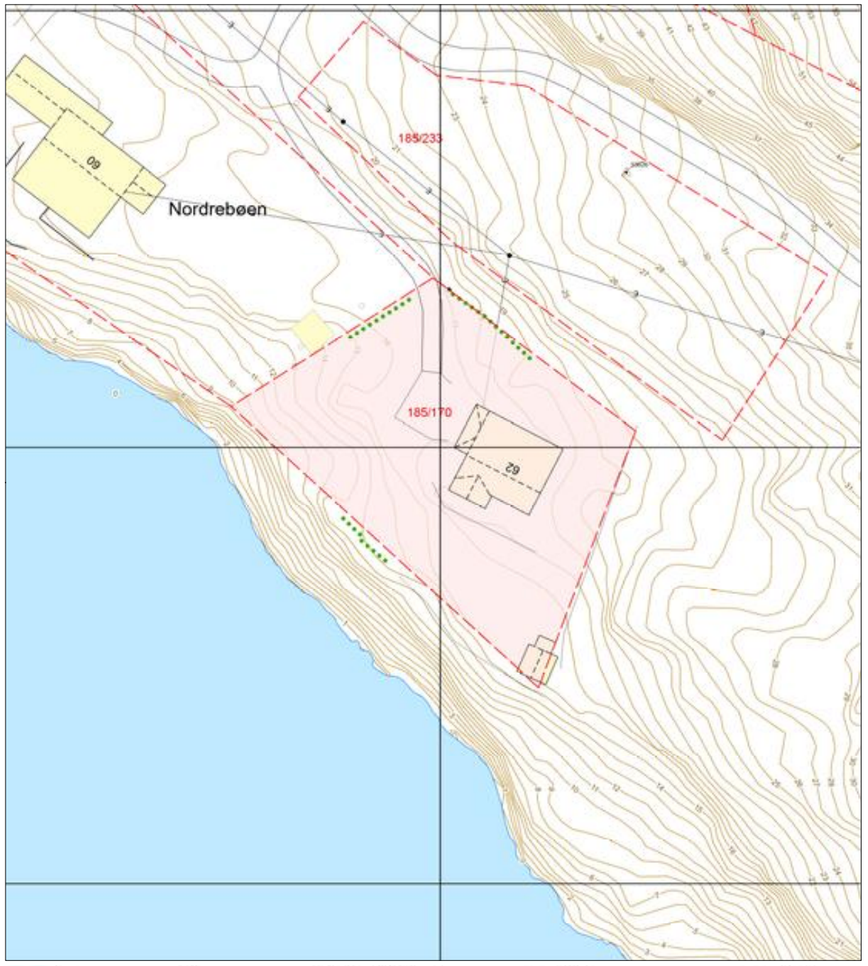
Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 185/170/0/0
Dato: 02.09.2026 Adresse: Morviksanden 62, 5124 MORVIK

N



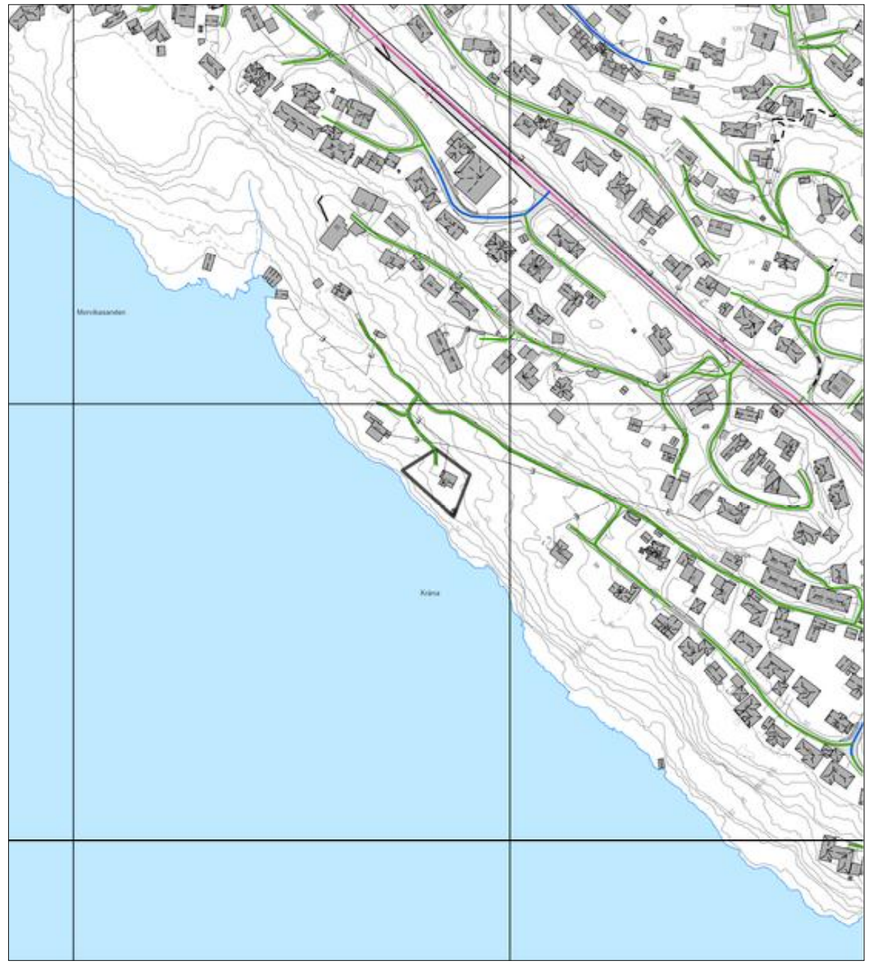
Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 185/170/0/0
Dato: 02.09.2026 Adresse: Morviksanden 62, 5124 MORVIK

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Morviksanden 62, 5124 MORVIK. Gnr. 185, bnr. 170, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1150260075
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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Notater

Notater

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