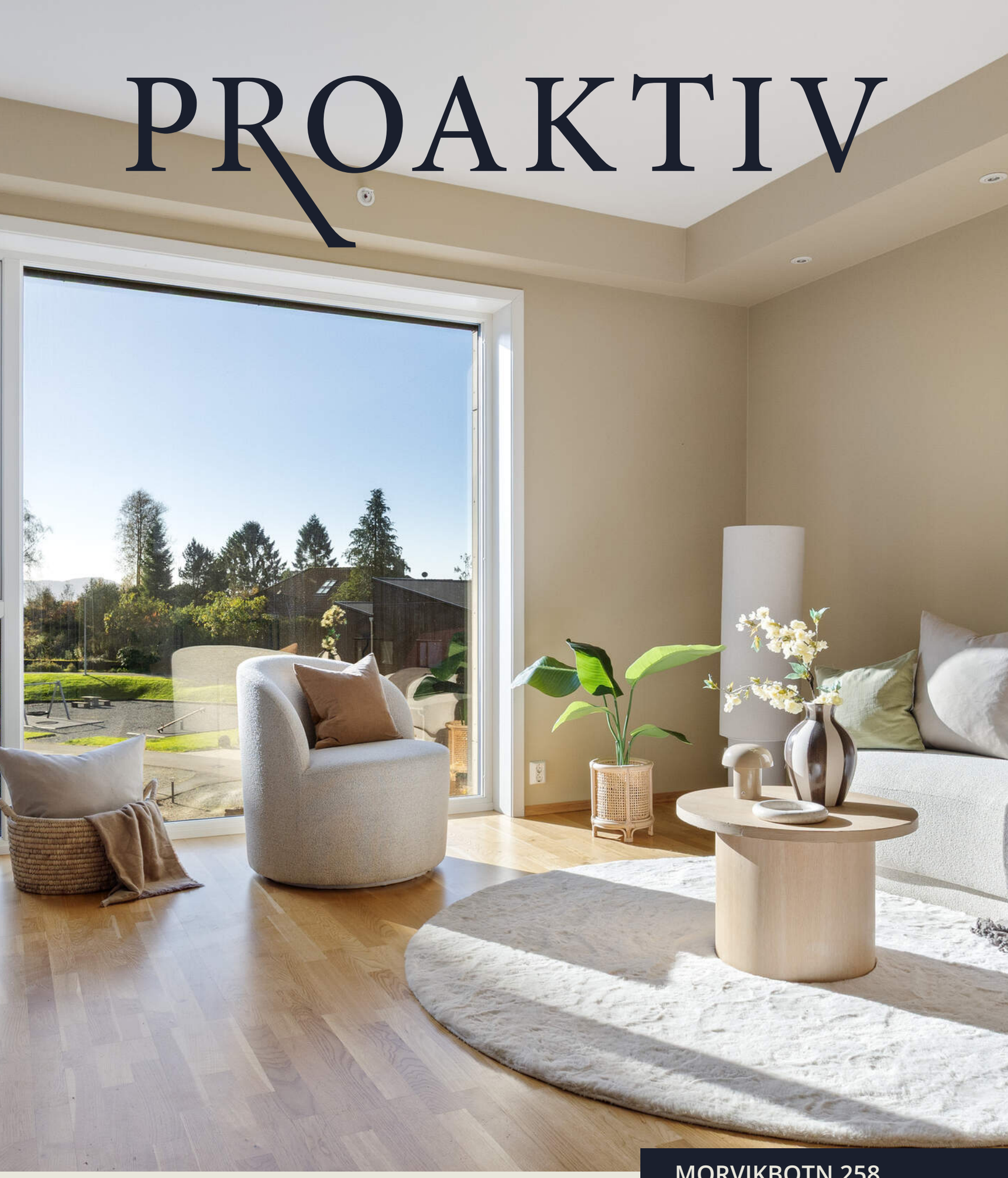
PROAKTIV



MORVIKBOTN 258



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

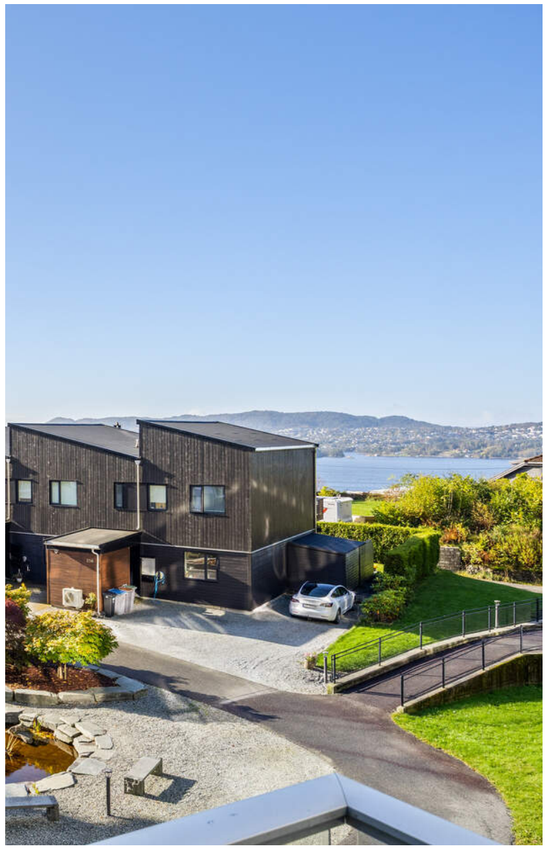
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



MORVIK

Lekker treroms leilighet fra 2015 med attraktiv beliggenhet i Morvik.
Fine sol- og utsiktsforhold. Tilhørende carport

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Morvikbotn 258, 5122 MORVIK

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 185, bnr. 645, snr. 37 i Morvikparken Boligsameie

Prisantydning: 4.790.000,-

Omkostninger: 134.140,-

Totalpris: 4.924.140,-

Kommunale avgifter: 16.993,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2015

Rom/soverom: 3/2

BRA: 77 m²

BRA-i: 72 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkeringsplass i carport.
Felleskabel er lagt opp i carport for montering av lader.

Tomt: 9472.4 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.584,-

Felleskostnader inkl.: Tv, internett, vedlikehold av fellesarealer, felles strøm og varme, driftskostnader, forsikring, styrehonorar, forretningsførsel og felleskostnader.

Energimerke: Energiklasse: [!*!**Energimerke farge**!*!] B.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

10 Informasjon om boligen

35 Tilstandsrapport

4 Leder/megler

14 Boligen i bilder

49 Egenerklæring

5 Kontorets side

28 Kjerneinformasjon

55 Basiskart

6 Nærområdet

34 Vedlegg

60 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

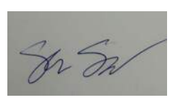
Stian Sjøstrand Hansen startet sin karriere som eiendomsmegler i Åsane i 2015 med et tydelig mål: Å skape de beste resultatene for kundene sine. Siden den gang har ingen meglere solgt flere boliger i Åsane enn Stian. Resultatene er ikke tilfeldig, de er skapt gjennom målrettet arbeid, høy faglig kvalitet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

Morvikbotn 258 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et veletablert boligområde i Morvik. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er kort vei til daglige servicetilbud, skoler, barnehager og kollektivtransport. Området byr på et trivelig bomiljø og gode muligheter for både små og store til å trives.

For barnefamilier er beliggenheten særlig praktisk. Morvikbotn barnehage og Haukedalsmyra Kanvas-barnehage ligger ca. 8 minutters gange unna. Det er også kort vei til flere skoler, blant annet Haukedalen skole og Tertnes skole, samt ungdoms- og videregående skoler.

Området byr på gode muligheter for en aktiv hverdag. I nærområdet finnes fine tur- og friluftsområder, med turmuligheter blant annet i retning Geitanuken og områdene



OFFENTLIG TRANSPORT

Viddalen Linje 3, 3E, 30, 39	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 15 km
Bergen Flesland	31 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Morvik	12 min
Coop Extra Haukedalen	23 min

VARER/TJENESTER

Åsane Storsenter	7 min
Apotek 1 Toppe	5 min

SPORT

Tertnes borettslag ballbinge Ballspill	3 min 1.9 km
Haukedalen skole Aktivitetshall	3 min 2.4 km
EVO Toppe	6 min
MOVA Åsane	7 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



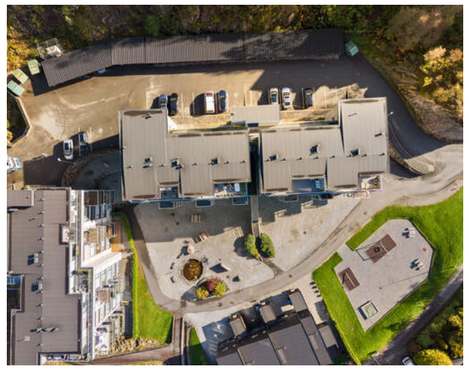
rundt Morvik. For den badeglade er populære Morviksanden et hyggelig utfartssted på varme sommerdager. Det finnes også flere aktivitetstilbud i området, blant annet ballbinge og aktivitetshall, mens EVO Toppe og MOVA Åsane nås på få minutter med bil.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Rema 1000 Morvik, som ligger ca. 12 minutters gange fra boligen. Coop Extra Haukedalen er også i nærområdet. For et større utvalg av

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

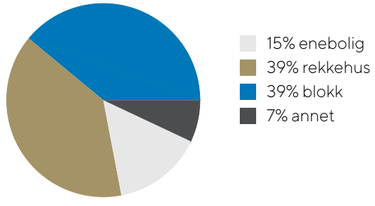
butikker, serveringssteder og servicetilbud ligger Horisont og Åsane Storsenter kun ca. 7 minutters kjøring unna. Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplassen Viddalen ca. 400 meter fra boligen. Herfra går blant annet linje 3, 3E, 30 og 39, som gir gode forbindelser videre mot Åsane og Bergen sentrum.

Alt i alt byr Morvikbotn 258 på en fin kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til natur, samtidig som hverdagens nødvendigheter er lett tilgjengelige. En attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å bo tilbaketrukket, men likevel sentralt i Åsane.



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	3 min 2.4 km
Tertnes skole (1-7 kl.) 349 elever, 21 klasser	4 min 2.4 km
Mjølkeråen skole (1-10 kl.) 673 elever, 41 klasser	5 min 3.2 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	6 min 3.5 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	6 min 3.6 km
Tertnes videregående skole 370 elever	6 min 3.8 km
Åsane videregående skole 1100 elever	9 min 4.3 km

BARNEHAGER

Morvikbotn barnehage (1-5 år) 55 barn	8 min 0.7 km
Haukedalsmyra Kanvas-barnehage (1-5 ... 65 barn	10 min 0.8 km
Haukedalen barnehage (1-6 år) 89 barn	24 min 2 km



VELKOMMEN TIL MORVIKBOTN 258

Parkering
Parkeringsplass i carport.
Felleskabel er lagt opp i carport for montering av lader.

Tomtestørrelse
9 472,40 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten og fellesarealene er pent opparbeidet med grønne plenarealer, beplantning og asfalterte internveier. Sameiet har et stort og skjermet lekeområde. Eiendommen grenser mot grønne og naturskjønne omgivelser, noe som gir området et rolig og trivelig preg. Sameiet sørger for blant annet snørydding og plenslåing av fellesarealene.

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.

Det er ikke avdekket noen TG3 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
Kjøkken (overflater og innredning): 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 svelling i underkant av benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Svelling i benkeplaten skyldes normalt fuktpåvirkning, og dersom forholdet ikke utbedres kan skaden utvikle seg videre og medføre behov for utskifting av benkeplaten.

Våtrom (bad): Det er registrert avvik ved fallforholdene på våtrommet. Bruksvann blir stående på gulvet etter bruk, og kravet til tilstrekkelig fall mot sluk for lekkasjevann er ikke tilfredsstilt. Manglende fall medfører at vann ikke renner mot sluk som forutsatt, noe som over tid gir økt risiko for fuktbelastning på gulvkonstruksjonen. Utbedring av fallforholdene vil normalt krevet at membran og flisarbeid utføres på nytt.





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

Bygningssakskyndig
Ole Henrik Berg (befaringsdato: Torsdag, 1. oktober 2026)

VELKOMMEN INN!

Innhold
Leiligheten ligger i første etasje og inneholder:
1. etasje: Entre/gang, to soverom, bad, innvendig bod og stue/kjøkken.
Kjeller: Ekstern bod.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

1. etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 13 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
Morvikbotn 258 er en lekker og innbydende treroms selveierleilighet fra 2015, med attraktiv beliggenhet i Morvik og fine sol- og utsiktsforhold. Leiligheten har en moderne og gjennomgående stil med nymalte veggflater, god planløsning og lyse, luftige oppholdsrom. Det medfølger carport til leiligheten.

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv og malte, slette vegg- og himlingsflater. Leiligheten inneholder to soverom, bad, innvendig bod og en romslig åpen stue- og kjøkkenløsning.

Entréen gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen og har plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Herfra er det videre adkomst til boligens øvrige rom. Boligens naturlige samlingspunkt er den åpne stue- og kjøkkenløsningen på ca. 32,7 m². Store vindusflater sørger for rikelig med dagslys og bidrar til en lys og luftig romfølelse, samtidig som utsikten blir en flott del av oppholdsrommet. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord i tilknytning ved kjøkkenet. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på ca. 13 m² med glassrekkverk. Her kan man nyte de fine sol- og utsiktsforholdene, og det er god plass til utemøbler og hyggelig sittegruppe.

Kjøkkenet har en stilren utførelse med slette, hvite fronter, laminat benkeplate og fliser over benkeplaten. Innredningen har nedfelt stålvask, koketopp, ventilator, stekeovn, kombiskap og komfyrvakt. Den åpne løsningen mot stuen skaper en sosial og funksjonell sone.
Badet er helfliset og har varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med dusjhjørne, baderomsinnredning med servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten har to soverom på henholdsvis ca. 13,2 m² og 6,5 m². Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, mens det andre rommet passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor.





Det er en praktisk innvendig bod på ca. 4,2 m², i tillegg til ekstern bod i kjeller på ca. 5,1 m². Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, vannbåren varme på bad, og konvektor i stue som sammen sørger for lavt energiforbruk.

Oppvarming
Vannbåren varme på bad, og konvektor i stue.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer
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.









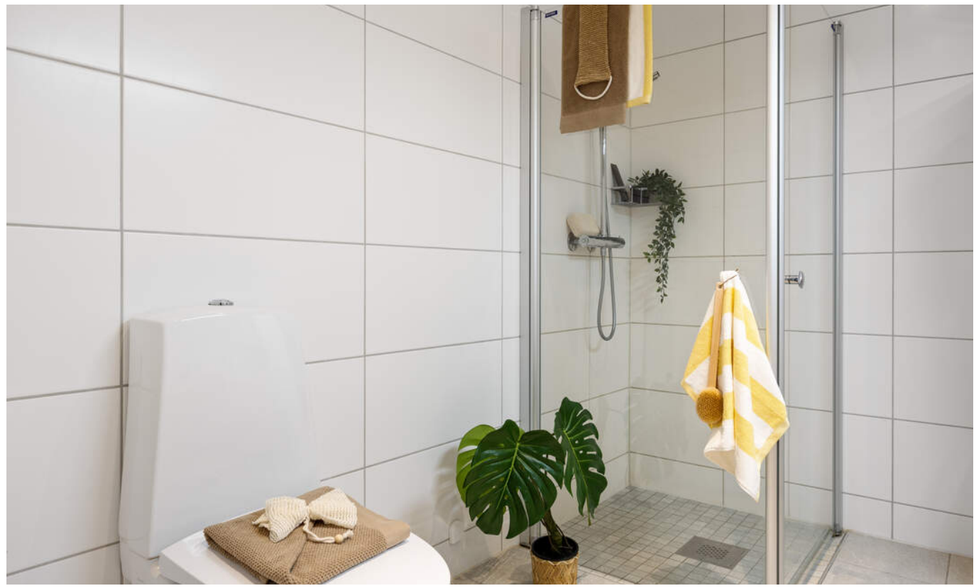














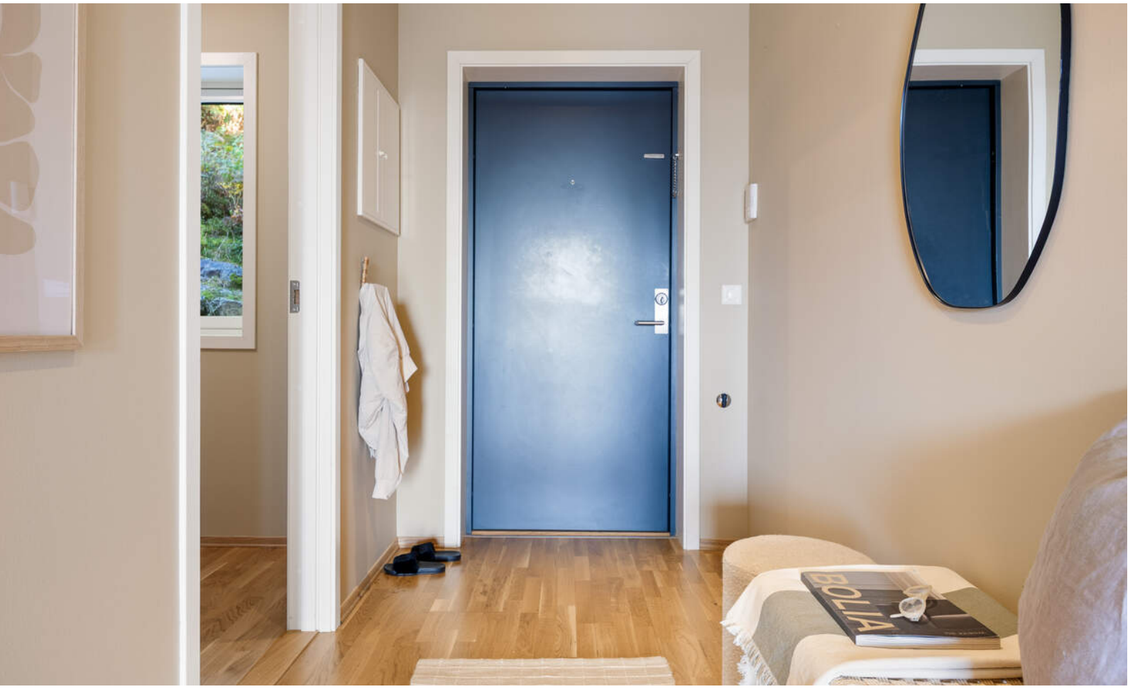











BOLIA







KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
9 472,40 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten og fellesarealene er pent opparbeidet med grønne plenarealer, beplantning og asfalterte internveier. Sameiet har et stort og skjermet lekeområde. Eiendommen grenser mot grønne og naturskjønne omgivelser, noe som gir området et rolig og trivelig preg. Sameiet sørger for blant annet snørydding og plenslåing av fellesarealene.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
BOB

Om sameiet
Morvikparken Boligsameie består av 2 blokker med til sammen 50 enheter, som ble bygget i 2015. Sameiet har egen nettside med ytterligere informasjon om sameiet https://morvikparken-boligsameie.no/ og egen gruppe på Facebook.

Felleskostnader pr. mnd
3.584,-

Felleskostnader inkluderer
Tv, internett, vedlikehold av fellesarealer, felles strøm og varme, driftskostnader, forsikring, styrehonorar, forretningsførsel og felleskostnader.
Tv og internett: kr. 549,-
Felleskostnader: kr. 3.035,-

Lånebetingelser fellesgjeld
Morvikparken boligsameie har ikke lån per. 23.09.2026.

Andel fellesformue
24.951,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 2.975.686,-
Driftsutgifter til sammen kr. 2.807.718,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 467.930,-.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Forkjøpsrett
Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Forsikring
Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF
Polisenummer SP0001486250

Sikringsordning
Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Formuesverdi primær
1.023.287,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.093.149,- for 2024

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

Kommunale avgifter
16.993,- 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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

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

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

Diverse
Det er avdekket feilmontering av fasadeplater med følgeskader, herunder stedvis morkne lekter og mangelfull lufting. Det er behov for videre utbedringer av fasadene. Arbeid på gavlen til nr. 260 er ferdigstilt til lavere kostnad enn estimert. Styret vurderer å videreføre vedlikeholdsarbeidet, og fronten på nr. 258 kan bli aktuell for utbedring neste år. Styrets mål er å gjennomføre nødvendige arbeider over noen år uten ekstra innbetalinger, men dette kan ikke garanteres. Det pågår også dialog med produsent av fasadeplatene om eventuell kompensasjon.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 14.02.2017 som omhandler vesentlig terrenginngrep diverse arbeid.
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:

4601/185/645/37:
06.01.1992 - Dokumentnr: 288 - Erklæring/avtale
RETTIGHETER FOR TOMTEKJØPER, OFFENTLIGE ETATER OG
BERGEN TOMTESELSKAP.BEST. OM GJERDEPLIKT OG OPPARBEIDELSE
AV UBEBYGD AREAL.M.V. A491
Overført fra: Knr:4601 Gnr:185 Bnr:645
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1998 - Dokumentnr: 32437 - Bestemmelse iflg. skjøte på seksjoner u/gnr. 185 bnr. 820 med plikt til å overføre

bruksrett til felles adkomstveg, evnt. overskjøte felles-
aealer til Morvik terasse Huseierlag AL, m.fl.bestem.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:185 Bnr:645
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2015 - Dokumentnr: 264650 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:185 Bnr:900
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:185 Bnr:901
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:185 Bnr:902
Bestemmelse om parkering
Overført fra: Knr:4601 Gnr:185 Bnr:645
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2015 - Dokumentnr: 264650 - Best. om
vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:185 Bnr:900
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:185 Bnr:901
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:185 Bnr:902
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om bruk av fellesareal
Overført fra: Knr:4601 Gnr:185 Bnr:645
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2015 - Dokumentnr: 264650 - Bestemmelse om
parkering
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:185 Bnr:900
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:185 Bnr:901
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:185 Bnr:902
Overført fra: Knr:4601 Gnr:185 Bnr:645
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.2015 - Dokumentnr: 320165 - Bestemmelse om
vannledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:185 Bnr:742
Rett til å koble til vannledning og spillvannslednig, samt rett
til å legge stikkledniger
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:185 Bnr:645
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.2015 - Dokumentnr: 334850 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:185 Bnr:6
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:185 Bnr:645
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.2015 - Dokumentnr: 334850 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om gjerde i grensen mot gnr. 185 bnr. 6
Overført fra: Knr:4601 Gnr:185 Bnr:645
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2016 - Dokumentnr: 548189 - Bestemmelse om
vannledn.
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om spillvannsledning
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2015 - Dokumentnr: 361149 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 37
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 93/4919

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 60140000
Plannavn: ÅSANE. GNR 185 BNR 645 MED FLERE,
MORVIKBOTN
Dekningsgrad: 100%

PlanID: 4370001
Plannavn: ÅSANE. GNR 185 OG 187, HAUKEDAL - MORVIK
FELT D-1
Dekningsgrad:

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

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

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de
begrensningene som følger av sameieforholdet og
eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren
kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig
er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn
sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i
vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.
Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de
avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser
og leieforhold.

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
Tirsdag, 29. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 790 000,00 (Prisantydning)

_____
4 790 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
119 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
120 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring
))
134 140,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
4 910 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
4 924 140,00 (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
Nathalie Jørgensen Hollund

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 1,20 % av salgssum. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500, Kommunale opplysninger kr 4 900, Markedspakke kr 21 900, Oppgjørshonorar kr 6 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 900, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950. Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (300,- pr. stk.) 2 stk kr 600, Utlegg opplysninger/eierskiftegebyr forretningsfører ca kr 11 225, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545. Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

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

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Morvikbotn 258
5122 MORVIK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2015
BRA:	77 m^2
BRA-i:	72 m^2
Rapportdato:	2.10.2026 (Gyldig til 2.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	2	0	0

Supertakst

GNR: 185 BNR: 645 SNR: 37

Ole Henrik Berg
Bygningssakkyndig
Berg Takst og Eiendom AS

ole@berg-takst.no
40616027

Morvikbotn 258
5122 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.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Kjøkken - Overflater og innredning	- svelling i underkant av benkeplate ved oppvaskmaskin (TG 2)
Våtrom: Bad - Fallforhold	- bruksvann blir stående på gulvet etter bruk (TG 2) - krav til fall for lekkasjevann er ikke tilfredsstilt (TG 2)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
1.10.2026	**2.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Nathalie Jørgensen Hollund** 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.

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Informasjon om boligen

Adresse:	**Morvikbotn 258, 5122 Morvik**				
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**185**	Bruksnr:	**645**	Festenr:
Seksjonsnr:	**37**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	**2015** - Kilde: Eiendomsverdi.no				
Boligtype:	**Leilighet**				

Generell beskrivelse av boligen:
Beliggenhet:
Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Morvik i Åsane. Området har nærhet til barnehage, skole, dagligvarebutikk og kollektivtransport, samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er kort kjøreavstand til Åsane med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og øvrige fasiliteter, samt gode forbindelser videre mot Bergen sentrum.

Takstobjektet:
Selveiet leilighet.

Byggemåte:
Leilighet i 1 etasje. Grunnmuren er oppført i betongkonstruksjoner. Veggkonstruksjon i tre/stål, og er utvendig kledd med fasadeplater.
Taket er flatt tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke.

Overflater:
Gulv med parkett og flislagt bad.
Vegger og himlinger er hovedsakelig utført i malte og slette flater. Det er fliser på bad.

Oppvarming:
Det er varmekabler på bad.
Det er radiator i stue/kjøkken.
Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

VVS:
Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør i rør (plast) 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 2015 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.

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: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**72**	**72** Entre/gang: 6,9m² Soverom 1: 6,5m² Soverom 2: 13,2m² Bad: 5,2m² Innvendig bod: 4,2m² Stue/kjøkken: 32,7m²	**0**	**0**	**13**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Ekstern bod: 5,1m²	**0**	**0**
Totalt m²	**77**	**72**	**5**	**0**	**13**

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 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 branneller 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 fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
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**

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 2014, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Dører:
Det er brannklassifisert (B-30) entredør.
Det er malt balkongdør av tre med glassfelt av 2-lags glass fra 2015, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Oppsummering — TG-1

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 2014, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Dører:
Det er brannklassifisert (B-30) entredør.
Det er malt balkongdør av tre med glassfelt av 2-lags glass fra 2015, som er utvendig aluminiumsbelagt.

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.

6.3 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er balkong på ca 13 m² med glassrekkverk og tilkomst fra stue.

Oppsummering — TG-1

Leiligheten har en balkong på cirka 13 m² med glassrekkverk og tilkomst fra stue.

6.4 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er kjøkken med slette hvite fronter, benkeplate av laminat og fliser på vegg over benkeplate, som inneholder:

- Nedfelt stålvask
- Koketopp
- Ventilator
- Stekeovn
- Kombiskap
- Komfyrvakt

Registrerte avvik

- - svelling i underkant av benkeplate ved oppvaskmaskin

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Det er kjøkken med slette hvite fronter, benkeplate av laminat og fliser på vegg over benkeplate, som inneholder:

- Nedfelt stålvask
- Koketopp
- Ventilator
- Stekeovn
- Kombiskap
- Komfyrvakt

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 svelling i underkant av benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Svelling i benkeplaten skyldes normalt fuktpåvirkning, og dersom forholdet ikke utbedres kan skaden utvikle seg videre og medføre behov for utskifting av benkeplaten.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Bestått papirtest på befaringsdagen.

6.5 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrør er utført i plast.

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

6.6 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**

Lokalisert i fordelerskap i innvendig bod

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har vannforsyningsrør utført som rør-i-rør i plast.
Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap i innvendig bod.

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

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i entre/gang.

Det er fremlagt samsvarserklæring (Fag Elektrikeren AS) fra 2023:
- Fremlegg fra stikkontakt på terrasse til screen. Montering av sikkerhetsbryter med strekkavlaster.

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?	**Nei**
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?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
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

Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer plassert i entré/gang.

Det foreligger samsvarserklæring fra Fag Elektrikeren AS fra 2023 for fremlegg fra stikkontakt på terrasse til screen med montering av sikkerhetsbryter med strekkavlaster. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene.

6.8 Varmtvannsbereder TG-1

Oppsummering **TG-1**

Det er sentralt varmtvannsanlegg i bygget.

6.9 Vannbåren varme TG-1

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er radiator i stue/kjøkken.

Oppsummering **TG-1**

Leiligheten er fra 2015 og har radiator i stue/kjøkken som en del av det vannbårne varmeanlegget. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen. Teknisk tilstand på varmekilden er ikke kontrollert.

6.10 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Hjemmelshaver informerer om at det ble utført service/kontroll på ventilasjonsanlegget i 2024.

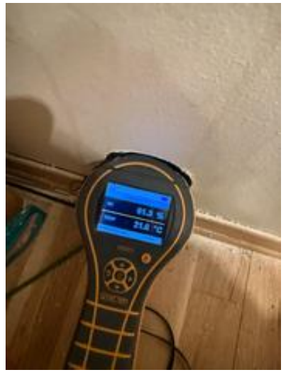
Oppsummering **TG-1**

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Hjemmelshaver opplyser at det ble utført service/kontroll på ventilasjonsanlegget i 2024.

6.11 Våtrom: Bad







Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusjhjørne, innredning med nedfelt servant, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon. Det er sluk av plast.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Med varmekabler

Oppsummering overflater **TG-1**

Våtrommet har flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler.

Fallforhold

Registrerte avvik

- Bruksvann blir stående på gulvet etter bruk
- Krav til fall for lekkasjevann er ikke tilfredsstilt

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Det er registrert avvik ved fallforholdene på våtrommet. Bruksvann blir stående på gulvet etter bruk, og kravet til tilstrekkelig fall mot sluk for lekkasjevann er ikke tilfredsstilt. Manglende fall medfører at vann ikke renner mot sluk som forutsatt, noe som over tid gir økt risiko for fuktbelastning på gulvkonstruksjonen. Utbedring av fallforholdene vil normalt kreve at membran og flisarbeid utføres på nytt.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Annet**

Smøremembran

Type sluk	**Plast**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Våtrommet har smøremembran som tettesjikt og sluk av plast.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett

Oppsummering sanitærutstyr TG-1

Sanitærutstyret på badet består av dusjhjørne med dusjvegger, baderomsinnredning med servant og klosett.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Annet
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg	

Oppsummering ventilasjon TG-1

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot dusjsone fra bod.

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 kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) TG-0

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Ferdigattest er fremlagt

Beskrivelse

Det er ferdigattest på bygget.

Signafides
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Morvikbotn 258, 5122 MORVIK **05 Oct 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Morvikbotn 258	Morvikbotn 258	

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?

2018

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.

Hele perioden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Hollund, Nathalie Jørgensen

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

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på 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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 11214055

Egenerklæringsskjema

Name
Nathalie Jørgensen Hollund

Date
2026-10-05

Identification

Nathalie Jørgensen Hollund

Signicat

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

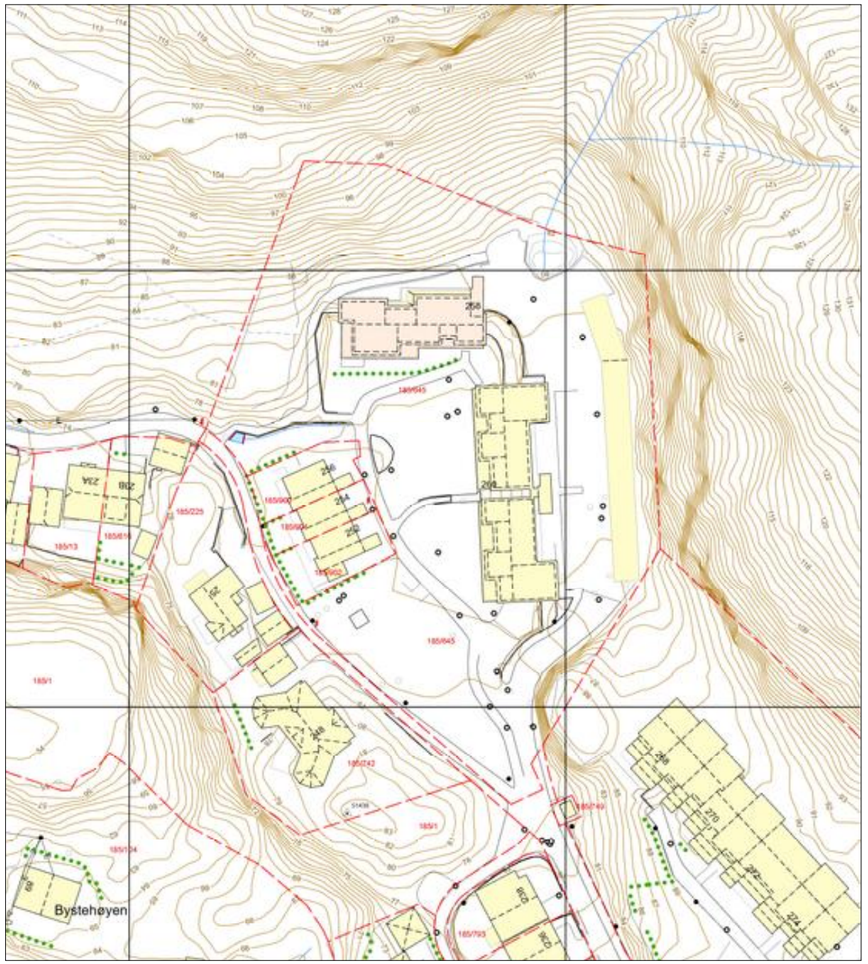
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 23.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 185/645/0/37
Adresse: Morvikbotn 258, 5122 MORVIK

N



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Morvikbotn 258, 5122 MORVIK. Gnr. 185, bnr. 645, snr. 37 i Morvikparken Boligsameie, oppdragsnr.: 1150260093
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

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