PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

MORVIKVEIEN 50

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Basiskart

Veistatuskart

Planinformasjon

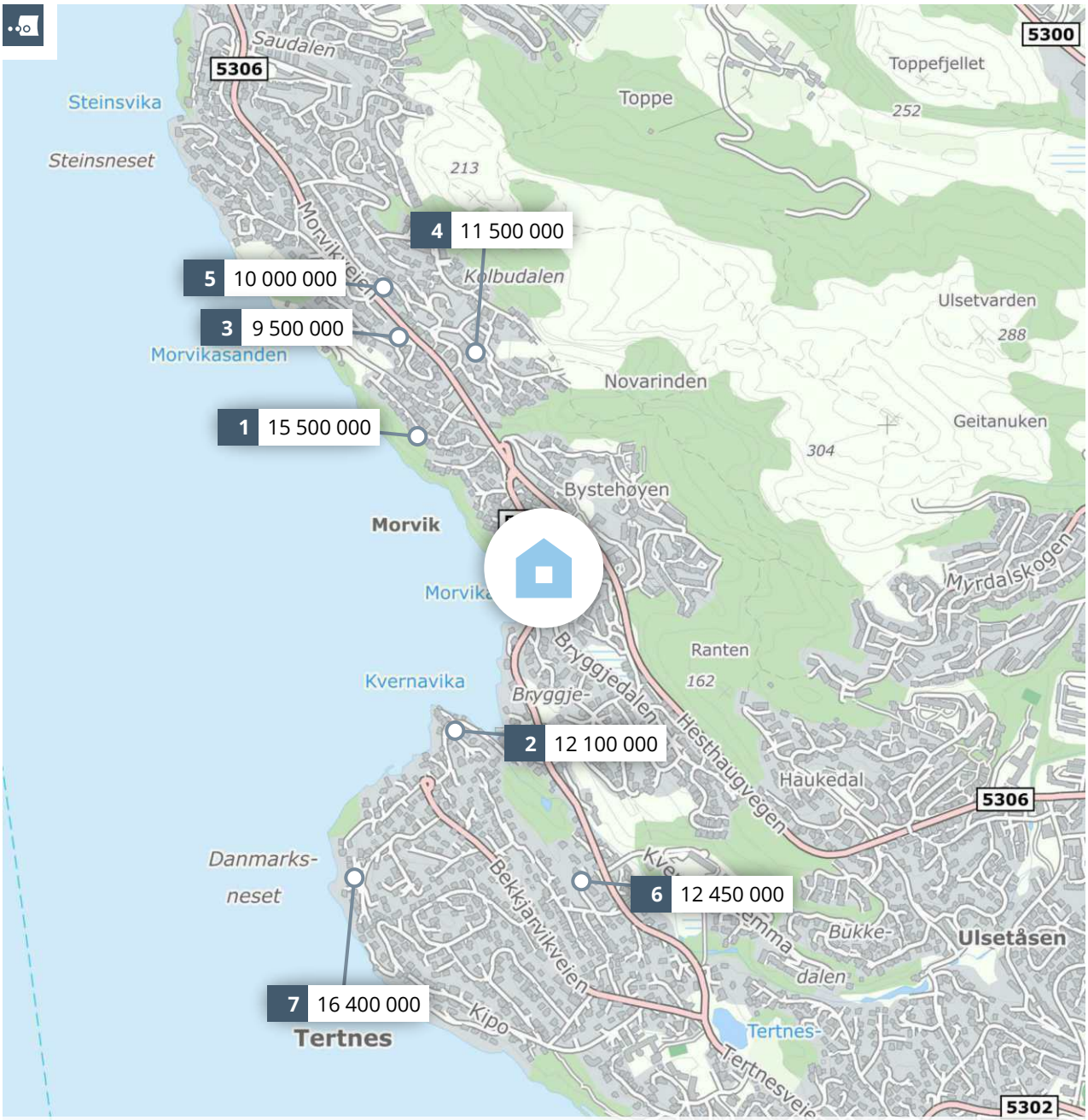
Bygningstegninger

Tinglyst erklæring om VA-anlegg

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MORVIKVEIEN 50

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 25.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Eirik Runningen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Morvikveien 50, 5122 MORVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 185 BNR 127 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS MORVIK

Verdivurdert til

10 000 000

-	10 000 000	51 282
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	195 m²	40 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Morviksanden 34 220 m² 1986 896 m² 5 sov	01.10.2026	11 900 000	**15 500 000**	0	15 500 000	**70 455**
2	Kvernevika 32 221 m² 1961 948 m² 7 sov	26.06.2026	11 490 000	**12 100 000**	0	12 100 000	**54 751**
3	Kringstølen 5 206 m² 1963 4 313 m² 4 sov	30.04.2026	10 490 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**46 117**
4	Morviklien 9 233 m² 2017 496 m² 5 sov	13.10.2026	9 990 000	**11 500 000**	0	11 500 000	**49 356**
5	Kollbulia 34 308 m² 1982 1 293 m² 7 sov	12.06.2026	8 500 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**32 468**
6	Langåsen 5 296 m² 1987 1 572 m² 5 sov	03.07.2026	11 190 000	**12 450 000**	0	12 450 000	**42 061**
7	Nesbakken 30 284 m² 1972 2 651 m² 4 sov	27.04.2026	12 990 000	**16 400 000**	0	16 400 000	**57 746**

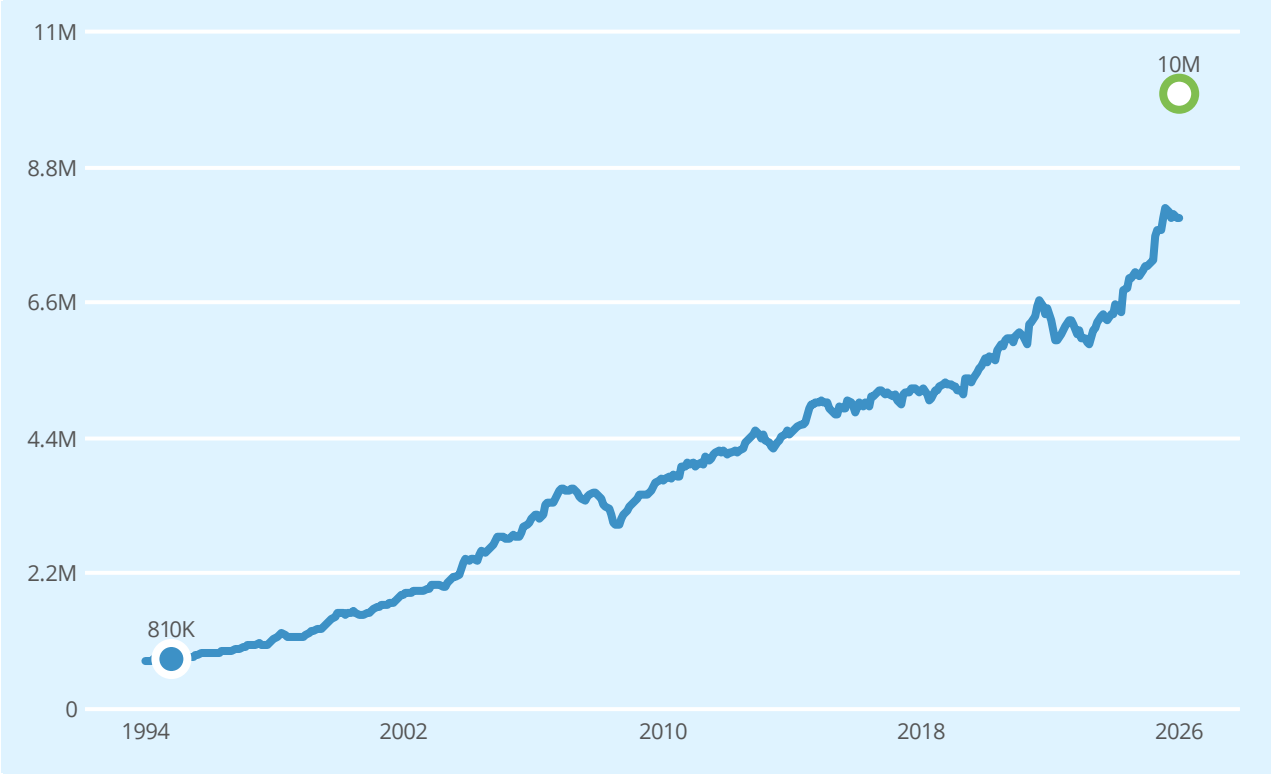
Praktfull eiendom med god beliggenhet i et etablert og attraktivt villastrøk i Morvik. Området er svært populært grunnet maritime omgivelser med ellevill utsikt og gode solforhold, samtidig som det er kort vei til både barnehager, skole, aktivitetstilbud, turmuligheter, alt du trenger av butikker og godt kollektivtilbud. Eiendommen var en av de første tomtene som ble skilt ut i Morviken, og har dermed meget god beliggenhet. Skrånende terreng i front av eiendommen sikrer panoramautsikt over Byfjorden, mens nivåforskjeller og vegetasjon gjør at eiendommen er skjermet og usjenert. Yrende båtliv, vær, vind, årstider og vanvittige solnedganger gjør at du aldri blir lei utsikten. Sørvestvendt beliggenhet sørger for meget gode solforhold, med sol helt til solen stuper ned bak Askøy sent på kvelden. Eiendommen har samtidig sentral beliggenhet med 3,8 km til Åsane Senter, og rundt 11 km til Bergen sentrum. Boligen går over 2 etasjer. Første etasje består av entré/hall, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom og bad. I underetasjen er det gang, vaskerom, kontor (godkjent som bod), bod og uinnredet bod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.12.2015		07.12.2015	-	1 500 000	-	1 500 000	2
10.11.1994		10.11.1994	-	810 000	-	810 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Omsetning i 2015 var arveoppgjør og ikke et markedssalg.

Eneboliger til salgs i Åsane bydel nå

9
eneboliger til salgs

11.3M
11.0M
10 600 000 Prisantydning i snitt
10.4M
10.1M
9.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
119
dager

Eneboliger solgt i Åsane bydel siste 3 mnd

54
eneboliger solgt

7.5M
7 289 000 Salgspris i snitt
7 140 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

51 282 Morvikveien 50 Totalpris 10 000 000
46 482 BERGEN kommune i snitt siste 3 mnd
39 507 Åsane bydel i snitt siste 3 mnd

Morvikveien 50
5122 MORVIK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1954
Hovedbygg BRA:	195 m^2
Hovedbygg BRA-i:	195 m^2
Sum alle bygg BRA:	235 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	195 m^2
Rapportdato:	22.10.2026 (Gyldig til 22.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	0	25	2	1

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Morvikveien 50
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 TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (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 «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Krypkjeller	- takvann ledes mot grunnmuren eller slippes ut nær grunnmuren med mangelfullt terrengfall (TG 2) - begrenset lufting / ventilering (TG 2) - tegn til skjevheter i gulvet over krypkjeller (TG 2)
Våtrom: Bad	

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Grunnmur og fundament	- det registreres stedvis mindre riss/sprekker. (TG 2) - lecablokker med manglende overflatebehandling på liten del av grunnmur. (TG 2) - det registreres stedvis malingsavskalling. (TG 2)
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå i vegg/gulv (TG 2) - fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling (TG 2) - avvik registrert ved fuktsøk på overflater (TG 2)
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen (TG 2)
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling (TG 2) - takvann ledes ikke bort fra boligen (TG 2)
Forstøtningsmur	- det registreres riss og sprekker i murene (TG 2) - det registreres skjevheter i enkelte murer
Yttervegg og fasade	- slitasje i overflatebehandlingen (TG 2) - manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen (TG 2) - stedvis råteskader i kledning (TG 2) - manglende musetetting i nedkant av kledningen (TG 2) - bordkledningen er avsluttet for nærme bakken. (TG 2)
Vinduer og dører	- punktert glass (3 stk eller mindre) (TG 2) - værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2) - manglende beslag/vannbord (TG 2) - avvik ved detaljer, særlig beslag/vannbord (TG 2) - isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	- redusert fall eller avrenning til sluk/avløp (TG 2)
Takkonstruksjon og loft	- tegn til kondens på overflater i takkonstruksjonen/på loftet (TG 2) - redusert/begrenset lufting av takkonstruksjonen (TG 2) - fuktmerker på innvendige overflater (TG 2) - det bemerkes mindre skjevheter i takkonstruksjonen, normalt med hensyn til alder. (TG 2) - observert spor etter treskadeinsekter (TG 2)

Taktekking	- enkelte takstein er skadet (TG 2) - mosegrodd tekking (manglende renhold) (TG 2) - skader/bulker i tekking/beslag (TG 2) - høyslitasjegrad på trebordene på tak. (TG 2)
Skorstein over tak	- skorsteinen har skader / forvitring i puss/fuger (TG 2)
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- manglende produktdokumentasjon for ildsted, eller udokumenterte endringer på anlegget (TG 2) - fukt / sotskjolder på skorstein (TG 2) - skorsteinen er helt eller delvis innkledd (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning	
Kjøkken - Avtrekk	
Avløpsrør	
Vannledninger	- korrosjon eller slitasje på stoppekranen (TG 2) - vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - synlig kondens / drypp fra kaldtvannsrør (TG 2)
Varmtvannsbereder	- berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Varmesentral	- ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service (TG 2) - varmepumpen har nådd en alder (over 15 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Oljetank	
Ventilasjon	- rom mangler avtrekk (TG 2) - redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget (TG 2) - det mangler tilluftsspalte ved dør/dører (TG 2)
Våtrom: Vaskerom - Overflater	- riss/sprekker i flisfuger (TG 2)
Våtrom: Vaskerom - Fallforhold	- fallforholdene er mindre enn 1:100. (TG 2)
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone (TG 2)
Våtrom: Vaskerom - Sanitærutstyr	- fuktskade/svelling i baderomsinnredning (TG 2)
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	16.10.2026	Rapportdato:	22.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Eivind Johannesen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Nikolai Haaland	Telefon:	92444334
Firma:	Haaland Takst & Tilstand AS	Epost:	nh@haalandtakst.no
Tittel:		Adresse:	Gullstølslien 58, 5153 Bønes

Profesjonsansvarsforsikring: **IF**

Egne premisser:

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Merk:
Det er synlige sprekker i dekke i garasje, ikke utviklet seg nevneverdig de siste årene. Anbefales ytterligere undersøkelser og jevnlig kontroll.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Enkelte bygningsdeler og installasjoner har en begrenset funksjonstid, selv når de er riktig utført og ser ut til å fungere. Dette gjelder særlig skjulte konstruksjoner som ikke kan kontrolleres ved en visuell undersøkelse, for eksempel vanntett sjikt i våtrom, rør, drenering, undertak og tekking.
Den tekniske tilstandsanalysen følger NS 3600:2025. Standarden har egne alderskriterier for slike bygningsdeler (Tillegg C, «Aldersvurdering»). Kriteriene bygger på erfaringsbasert funksjonstid. De angir når bygningsdelen har nådd en alder der fremtidig funksjon må regnes som usikker.

Når en bygningsdel har passert alderskriteriet, settes tilstandsgrad 2 (TG 2) på grunnlag av usikker fremtidig funksjon. Dette betyr ikke at det er påvist feil, skade eller lekkasje. Det betyr at bygningsdelen er i en alder der risikoen for svikt øker, og at det må påregnes vedlikehold, nærmere kontroll eller utskifting i årene fremover. Hvor lenge bygningsdelen faktisk vil fungere, avhenger blant annet av materialvalg, utførelse, bruk og vedlikehold. Det kan derfor ikke fastslås ved en visuell undersøkelse.

Informasjon om boligen

Adresse:	Morvikveien 50, 5122 Morvik		
Kommunenr: 4601	Gårdsnr: 185	Bruksnr: 127	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: 1954
Boligtype:	Enebolig		

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning.
Etasjeskiller av trebjelker.
Tak tekket med takstein.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad og vaskerom, skiferfliser i entré kontor og gang u.etg, en stavs parkett i stue, spisestue kjøkken og hall, laminat i bod, tre-stavs parkett på soverom.
Vegger: Fliser på bad, deler av kjøkken og deler av vaskerom, noe spiler på kontor, ellers malte overflater.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
Opprinnelig en laftet trehytte fra 1954.

Fra 1994-1997 ble store deler overflater oppgradert.

ca 1995:
- Ny taktekking.
ca 1995/1996:
- Bad oppgradert.

2004
- Ny Kjøkkeninnredning.

ca 2008
- Ny peis i spisestue.

2009/2010
- Tilbygg etablert i stue.
- Lagt ny en stavsparkett stue/kjøkken/spisestue
- En ny peis i stue.
- Etablert varmepumpe.

ca 2014:
- Entré/gang/hall og trapp oppgradert.
- Drivhus satt opp.

OPPVARMING:
Vedfyring i stue og spisestue.
Varmepumpe i stue.
Eller elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad, flislagt entré, kontor u.etg og gang u.etg (ikke under trapp). Varmekabler er ikke funksjonstestet.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken, vaskerom og bod.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering i garasje og innkjørsel.
Lader til elbil i garasje.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1954, samt at store deler av oppgraderinger er gjort på 1990-tallet, og at bygningsdeler som ikke er skiftet etter dette kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Huset har flere bygningsdeler som trenger oppgraderinger og utbedringer i tiden som kommer.

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	195	195	0	0	10
Garasje	34	0	34	0	0
Drivhus	6	0	6	0	0
Totalt m²	**235**	**195**	**40**	**0**	**10**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**139**	**139** Entré/hall (13,6m2). Trapperom (1,7m2). Bad (9,9m2). Soverom 1 (9,8m2). Soverom 2 (12,2m2). Soverom 3 (10,9m2). Spisestue (21,1m2). Kjøkken (19,5m2). Stue (30,7m2). Takhøyde i stue målt fra 2,26m til 2,8m.	**0**	**0**	**10**
U. etasje	**56**	**56** Gang (10,2m2). Grovkjeller/bod (11,3m2). Bod (16,3m2). Kontor (10,3m2). Vaskerom (4,9m2). Takhøyde målt til 2,16-2,2m.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**195**	**195**	**0**	**0**	**10**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	**34**	**0**	**34** Garasje (21m2). Bod (13,4m2).	**0**	**0**
Totalt m²	**34**	**0**	**34**	**0**	**0**

Bygning: Drivhus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Drivhus	**6**	**0**	**6** Drivhus (6,1m2).	**-**	**0**
Totalt m²	**6**	**0**	**6**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er
ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

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**

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**

Soverom og kontor har for små vindusflate, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys.
Kontor omgjort fra bod til oppholdsrom, tiltaket er ikke byggemeldt og godkjent.
Kjøper overtar risiko og ansvar eventuelle pålegg om å fjerne tiltaket, eller eventuelt omsøke og få godkjent tiltaket.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Det anmerkes at det ikke er etablert håndløper på begge sider i trapp iht krav. Tiltak anbefales.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

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

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 påvist mangler ved adkomst til feier på taket?	**Nei**

Rekkverk på tomt ikke iht dagens krav.

Det er ikke etablert til strekkelig rekkverk eller annen sikring på murer/trapp i hage med fallhøyde som tilsier behov for sikring. Det foreligger økt risiko for fall og personskade.

Det anbefales å etablere rekkverk eller annen tilfredsstillende sikring i henhold til gjeldende krav for å redusere risiko for fallulykker.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-2

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**1994/1995 og 2009/2010**
Hvem har utført arbeidet?	**opplyst av fagfolk**

Beskrivelse

Grunnmurene er oppført i flere byggetrinn og har variabel alder og materialbruk.

Registrerte avvik

- Det registreres stedvis mindre riss/sprekker.
- Lecablokker med manglende overflatebehandling på liten del av grunnmur.
- Det registreres stedvis malingsavskalling.

Oppsummering **TG-2**

Grunnmuren og underetasjen er oppført i flere byggetrinn, med varierende alder og materialbruk. Det er opplyst at det ble utført endringer i 1994/1995 og 2009/2010.

Det er registrert skader på overflater, stedvise riss og sprekker, malingsavskalling samt et mindre parti med lecablokker uten overflatebehandling. De registrerte forholdene vurderes samlet til tilstandsgrad 2 (TG2).

Deler av grunnmuren er utforet og innkledd. Undersøkelsen er derfor begrenset til visuell besiktigelse av fritt eksponerte deler av grunnmuren i bod og utvendig over terreng. Tilstanden bak utforede og innkledde konstruksjoner er ikke verifisert, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

Det anbefales å utbedre riss og sprekker samt ferdigstille manglende overflatebehandling. Etter eventuell reparasjon bør områdene følges opp over tid for å avdekke eventuell videre utvikling eller bevegelse i konstruksjonen. Uten utbedring og oppfølging kan skadene utvikle seg videre, samtidig som det blir vanskeligere å vurdere om det foregår aktive bevegelser i grunnmuren.

6.3 Fuktsikring og drenering

TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**ca 1994/1995**
Hvem har utført arbeidet?	**opplyst av fagfolk**

Beskrivelse

Det er kun gjort utbedringer på deler av drenering, det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeidet. Deler av drenering er fra byggeåret og lagt til grunn for vurderingen.

Registrerte avvik

- Forhøyet fuktnivå i vegg/gulv
- Fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
- Avvik registrert ved fuktsøk på overflater

Oppsummering **TG-2**

Boligen er oppført i 1954 og har vegger og rom under terreng. Ifølge opplysninger fra fagfolk ble deler av dreneringen utbedret omkring 1994/1995. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene, og deler av dreneringen antas fortsatt å være fra byggeåret.

Dreneringen har en alder som medfører usikkerhet knyttet til gjenværende funksjon og levetid. Det er registrert forhøyede fuktverdier i vegg/gulv, avvik ved fuktsøk på overflater samt stedvis avflassing og salt-/kalkutslag på innvendige overflater. Saltutslag observert i krypkjeller. Funnene indikerer fuktpåvirkning i konstruksjoner mot terreng og kan ha sammenheng med redusert funksjon i dreneringen og/eller fuktsikringen. Årsaken er ikke nærmere avklart.

For boliger fra denne perioden må det påregnes at grunnmuren kan ha et visst fuktinnhold, blant annet som følge av datidens byggeskikk og løsninger for fuktsikring, som avviker fra dagens praksis.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktpåvirkningen og vurdere behovet for tiltak. Dersom forholdene ikke følges opp, er det risiko for fortsatt fuktinntrengning og videre skadeutvikling i konstruksjoner mot terreng.

6.4 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	**Innredet, Grovkjeller**

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

Det er foretatt hulltakning i vegg på mot terreng på kontor.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av hulltakning.
Det viste vektprosent på 17-18 %.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.
Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**ca 1995**
Hvem har utført arbeidet?	**opplyst av fagfolk**

Registrerte avvik

- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger / oppforede gulv under og mot terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering **TG-2**

Rommet under terreng består av en innredet del og grovkjeller. Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, da yttervegger mot terreng er utlektet og innkledd.

Ved hulltaking i utlektet vegg mot terreng på kontor ble det målt trefuktighet på ca. 17–18 vektprosent. Dette indikerer et forhøyet fuktnivå i konstruksjonen. På grunnmuren er det registrert fuktmerker og saltutslag, noe som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Forholdene kan ha sammenheng med mangelfull eller aldrende utvendig fuktsikring.

Gulvet i grovkjelleren mangler fuktsikring. Det er opplyst at det ble utført endringer i konstruksjonen omkring 1995, angivelig av fagfolk.

Forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen kan gi grunnlag for utvikling av muggsopp og råteskader. På bakgrunn av de registrerte forholdene og utførte fuktmålingene kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte fukt- eller følgeskader i de innkledde konstruksjonene. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak, omfang og eventuelle skadevirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.5 Terrengforhold TG-2

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

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling
- Takvann ledes ikke bort fra boligen

Oppsummering TG-2

Terrenget rundt boligen har ikke tilstrekkelig fall bort fra bygningen, noe som gir fare for vannansamling inntil grunnmuren. I tillegg ledes ikke takvann bort fra boligen tilstrekkelig

Manglende fall og bortledning av vann øker fuktbelastningen på konstruksjonen og kan over tid medføre fuktinntrengning og skadeutvikling.

Det anbefales å etablere godt fall fra bygget og sørge for at nedløp til takvann ledes bort fra boligen for å redusere belastningen på drenering og utvendig fuktsikring.

6.6 Krypkjeller TG-3

Type krypkjeller	**Krypkjeller med mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det er to krypkjellere med utvendig tilkomst.
Samt en krypkjeller og grovkjeller innvendig tilkomst.

Registrerte avvik

- Takvann ledes mot grunnmuren eller slippes ut nær grunnmuren med mangelfullt terrengfall
- Begrenset lufting / ventilering
- Tegn til skjevheter i gulvet over krypkjeller

Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering TG-3

Boligen har flere krypkjellere med både innvendig og utvendig tilkomst, og konstruksjonen er en kjent risikokonstruksjon som er særlig fuktutsatt og hvor skjulte skader ikke kan utelukkes.

Det er registrert tegn til skjevheter i gulvet over krypkjelleren, med stedvis liten glipe under list. Videre ledes takvann mot eller slippes ut nær grunnmuren med svakt terrengfall, og krypkjelleren har begrenset lufting og ventilering.
Mangelfull ventilering og fuktbelastning fra grunnen gir innestengt, fuktig luft som øker fuktbelastningen på konstruksjonen og over tid kan føre til nedbrytning av treverk, svekket bæreevne i gulvkonstruksjonen og dårligere inneklima.

Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for videre skadeutvikling og svikt i gulvkonstruksjonen. Samlet vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad 3.

Det må påregnes utbedringer av plate som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget, anbefales å monteres et egnet avfuktingssystem tilpasset krypkjellere. Bedre ventilering og fuksikring må etableres.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og etter ytterligere kontroll av fagpersoner.

6.7 Forstøtningsmur TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Registrerte avvik

- Det registreres riss og sprekker i murene
- Det registreres skjevheter i enkelte murer

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert riss og sprekker i forstøtningsmurene, samt skjevheter i enkelte murpartier. Det er ikke kjent om det er utført endringer eller utbedringer av murene etter byggeår. Murene har stedvis en høyde på over 0,5 meter, og det mangler stedvis rekkverk eller annen sikring mot fall.

Riss, sprekker og skjevheter kan indikere bevegelser i konstruksjonene. Årsak og omfang er ikke nærmere undersøkt. Dersom bevegelsene utvikler seg videre, kan dette medføre redusert stabilitet og behov for utbedring. Manglende sikring ved høydeforskjeller innebærer samtidig en fallrisiko.

Det anbefales å følge opp utviklingen av riss, sprekker og skjevheter, samt å vurdere behovet for nærmere undersøkelser av murenes stabilitet. Manglende fallsikring bør utbedres for å redusere risikoen for fallulykker.

6.8 Yttervegg og fasade TG-2

Type fasade/kledning	Liggende kledning
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Beskrivelse

Yttervegg er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold utvendig.

Registrerte avvik

- Slitasje i overflatebehandlingen
- Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen
- Stedvis råteskader i kledning
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen
- Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har liggende trekledning fra byggeåret 1954, og det er foretatt endringer etter oppføring.

Ytterveggen er ikke fullstendig kontrollert, da dette ville krevd destruktive åpninger som ikke ble foretatt på befaringen, og tilstandsgraden er i hovedsak satt på bakgrunn av alder samt synlige forhold innvendig og utvendig.

Det registreres slitasje i overflatebehandlingen med værslitt og oppsprukket kledning samt stedvis malingsavskalling, og det er påvist mindre råteskader i kledningen i enkelte bord. Videre er det manglende eller utilstrekkelig lufting bak og i bunn av kledningen, stedvis manglende musetetting i nedkant og kledning som er avsluttet for nærme bakken.

Manglende lufting og for lav avslutning mot bakken kan føre til redusert uttørking og økt risiko for nedfukting og råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon, mens manglende musetetting gir økt risiko for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen. Samlet vurderes deler av fasaden å være i en slik tilstand at utbedringer og oppgraderinger må påregnes.

6.9 Vinduer og dører TG-2

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

Beskrivelse

2024
- To glass skiftet på eldre vindu i stue.

2022
- Et glass skiftet på eldre vindu på soverom.
- To vindu i stue fra 2022

2021:
- Et vindu skiftet i kjeller.

2014:
- Ny ytterdør.

2011
- To stk vindu skiftet
- En balkongdør skiftet.

2008
- Et vindu skiftet.

1994
- Flere vindu og en balkongdør er fra 1994

Enkelte vinduer og kjellerdør er eldre med ukjent årstall.

Ytterdør med glassfelt.
Kjellerdør i trevirke
To blyinnfattet glass
Vindu og balkongdører med isolerglass i trekarmer.

Registrerte avvik

- Punktert glass (3 stk eller mindre)
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)
- Manglende beslag/vannbord
- Avvik ved detaljer, særlig beslag/vannbord
- Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)

Oppsummering **TG-2**

Vinduer og dører er av varierende alder. Flere vinduer og glass er skiftet i perioden fra 1994 til 2024, mens enkelte vinduer og kjellerdør er eldre, med ukjent årstall.

Det er registrert punktert glass, blant annet i ytterdør, noe som medfører redusert isolasjonsevne og økt varmetap. Punktering kan også gi synlig dugg mellom glasslagene. Videre er det registrert værslitte karmer med behov for overflatebehandling, sprekker i trevirket på ytterdør, manglende beslag/vannbord og avvik ved enkelte detaljer rundt beslag og vannbord. Det er også registrert fuktmerker på dørblad i kjeller.

Eldre vinduer og dører har generelt redusert tetthet og isolasjonsevne, noe som kan medføre trekk, økt varmetap og kondens. Mangelfulle beslag og sprekker i trevirket kan dessuten øke risikoen for fuktinntrengning og videre nedbrytning av materialene dersom forholdene ikke utbedres.

Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt på bakgrunn av alder, slitasje og registrerte avvik. Det må påregnes løpende vedlikehold, herunder overflatebehandling, utbedring av sprekker og mangelfulle detaljer, samt smøring og justering av vinduer og dører. Utskifting av eldre vinduer og dører må påregnes over tid.

6.10 Balkong, terrasse, platting TG-2

Type	**Terrasse**

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

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra soverom og stue på ca 10,4m2.
Rekkverk i murkonstruksjoner og dekket bekledd med skifer.

Registrerte avvik

- Redusert fall eller avrenning til sluk/avløp

Oppsummering **TG-2**

Terrassen er ca. 10,4 m² og har utgang fra soverom og stue. Den har rekkverk i murkonstruksjoner og dekke belagt med skifer.

Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for direkte kontroll på grunn av skiferbelegget. Det er registrert sprekker i fugene mellom skiferhellene. Videre er det observert utilstrekkelig fall mot, med stedvis vannansamling på dekket.

Kombinasjonen av mangelfull avrenning og sprekker i fugene medfører økt risiko for vanninntrenging i underliggende konstruksjoner og påfølgende fuktskader. Det anbefales å utbedre fugene og sikre tilfredsstillende fall og avrenning. Underliggende konstruksjon bør undersøkes nærmere dersom det ved utbedring avdekkes tegn til fuktpåvirkning eller skader.

6.11 Takkonstruksjon og loft TG-2

Type konstruksjon	**Delvis innredet loft, Kaldt loft (uinnredet)**

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

Når ble arbeidet utført?	**1995 og 2010**
Hvem har utført arbeidet?	**opplyst av fagfolk**

Beskrivelse

Deler av takkonstruksjonen er lukket, slik at taksperrer, undertak og lignende ikke er synlig for kontroll.
Det er gjort utbygginger av boligen i 1994/1995 og ca 2009/2010.

Registrerte avvik

- Tegn til kondens på overflater i takkonstruksjonen/på loftet
- Redusert/begrenset lufting av takkonstruksjonen
- Fuktmerker på innvendige overflater
- Det bemerkes mindre skjevheter i takkonstruksjonen, normalt med hensyn til alder.
- Observert spor etter treskadeinsekter

Oppsummering **TG-2**

Takkonstruksjonen omfatter delvis innredet loft/ lukket takkonstruksjon og kaldtloft, med utbygginger utført ca. 1994/1995 og 2009/2010.
Deler av konstruksjonen er lukket, slik at taksperrer, undertak og lignende ikke er tilgjengelig for kontroll.

Det er registrert spor etter treskadeinsekter, tegn til kondens, redusert lufting av takkonstruksjonen samt fukt/kondensmerker på innvendige overflater, blant annet eldre fuktmerker rundt rørgjennomføringer.
Begrenset lufting av konstruksjonen kan gi økt risiko for sopp-, råte- og fuktskader, og registrerte spor etter treskadeinsekter medfører risiko for svekkelse av trevirke og videre skadeutvikling dersom forholdet ikke utbedres; eier opplyser at det vil bli utført behandling mot treskadeinsekter.

Det bemerkes mindre skjevheter i takkonstruksjonen som vurderes som normalt med hensyn til alder, men forholdet bør holdes under observasjon. Samlet gir de registrerte forholdene grunnlag for tilstandsgrad 2.
Det anbefales jevnlig kontroll av loft, samt utbedringer av ovennevnt må påregnes.

6.12 Taktekking TG-2

Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Via stige**

Taktekking er vurdert fra bakkenivå, stige og stigetrinn.
Det har stedvis 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.
Inspeksjon ble begrenset av sikkerhetsmessige forhold.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**ca 1994/1995**
Hvem har utført arbeidet?	**opplyst av fagfolk.**

Registrerte avvik

- Enkelte takstein er skadet
- Mosegrodd tekking (manglende renhold)
- Skader/bulker i tekking/beslag
- Høyslitasjegrad på trebordene på tak.

Oppsummering **TG-2**

Taktekkingen består av takstein og ble ifølge opplysninger lagt om ca. 1994/1995, utført av fagfolk. Taket er kun vurdert fra bakkenivå via stige, og det har stedvis ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold grunnet type takstein eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag og gjennomføringer.

Vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet, og lokale eller skjulte skader kan ikke utelukkes. For vurdering av undertak anbefales det å gjennomføre en full taksjekk for vurdering av kvalitet på undertak/lekter/etc.

Det er registrert enkelte skadede takstein, mosegrodd tekking med manglende renhold, slitasje på tekking og beslag samt høy slitasjegrad på trebordene på taket, noe som gir tilstandsgrad 2.

Både tekkingens alder og de registrerte skadene medfører økt risiko for redusert tetthet og fuktinntrengning. Dersom tiltak utsettes, kan skadene utvikle seg videre og føre til følgeskader på undertak og takkonstruksjon. Det bør påregnes oppgradering av taktekking i tiden som kommer.

6.13 Skorstein over tak TG-2

Inspisert fra	**På tak**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Skorsteinen har skader / forvitring i puss/fuger

Oppsummering **TG-2**

Skorsteinen er inspisert fra tak og har slitasje og forvitring i puss og fuger.
Det registreres slitasje, sprekker og utvaskede fuger, samt slitasje på skorsteinsbeslaget.
Avvikene gir økt risiko for fuktinntrenging og videre nedbrytning dersom de ikke utbedres.

Tilstandsgrad er satt til TG 2, blant annet som følge av alder.
Det anbefales vedlikehold/utbedring av puss, fuger og beslag.

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-2

Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**ca 2008 0g 2010**

Hvem har utført arbeidet?	**Opplyst utført av fagfolk**

Beskrivelse

Vedovn i spisestue fra ca 2008 og i stue fra ca 2010.
Eldre peis i stue.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Registrerte avvik

- Manglende produktdokumentasjon for ildsted, eller udokumenterte endringer på anlegget
- Fukt / sotskjolder på skorstein
- Skorsteinen er helt eller delvis innkledd

Oppsummering **TG-2**

Boligen har teglsteinspipe fra byggeåret med vedovn i spisestue montert ca. 2008 og vedovn i stue montert ca. 2010, samt en eldre peis i stue.
Monteringen er opplyst utført av fagfolk, men det foreligger ikke dokumentasjon for ildstedene, og det er heller ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn fem år.

Det er registrert fukt- og sotskjolder på skorsteinen, og skorsteinen er helt eller delvis innkledd. Delvis innkledning reduserer muligheten for kontroll av skorsteinen og medfører økt risiko for uoppdagede forhold av brannteknisk betydning.

Både manglende dokumentasjon, de registrerte avvikene og anleggets alder tilsier tilstandsgrad 2. Det anbefales at anlegget vurderes av brannforebyggende enhet, og at dokumentasjon fremskaffes.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Når ble arbeidet utført?	**2004**

Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ballingsløv med profilerte fronter og benkeplate i stein laminat med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Mikro.
- Keramisk platetopp.
- Oppvaskmaskin.

Oppsummering overflater og innredning TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra Ballingsløv med profilerte fronter og benkeplate i steinlaminat med nedfelt vask, montert ved oppgradering i 2004.

Innredningen har integrert stekeovn, mikrobølgeovn, keramisk platetopp og oppvaskmaskin.
Det ble registrert enkelte overflateskader og bruksslitasje på fronter og benkeplate.
Ut fra alder og registrert slitasje må det påregnes vedlikehold og delvis utskifting av innredning og overflater over tid.
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder, overflateskader og slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**

Oppsummering avtrekk TG-2

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.
Det er utført en enkel funksjonstest som viste normal funksjon.
På grunn av avtrekkets alder settes tilstandsgrad 2.
Erfaringsmessig må det påregnes utskifting eller oppgradering som følge av alder og normal slitasje.

6.16 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**ca 1995 og 2025**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk**

Beskrivelse

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør og stopper ved gulv/veggjennomføringer.
Deler av avløpsrør ble skiftet i forbindelse med oppgraderinger på våtrom og kjøkken.

Oppsummering TG-2

Avløpsrørene i boligen er av varierende alder og beskaffenhet, med en kombinasjon av plast og støpejern. Deler av avløpsrørene er eldre støpejernsrør, mens andre deler er skiftet ut i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken, utført av fagfolk ca. 1995 og samt rørfornying av enkelte rør i 2025.

To avløpsstrekk fra kum er rørfornyet med epoksyforing med PP-coating av NyeRør Bergen A/S i februar 2025, og kummen er utbedret med ny betong for å tette sprekker.

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av de innvendige avløpsrørene og stopper ved gulv- og veggjennomføringer, mens stikkledninger for vann og avløp i grunnen ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon.
Eldre avløpsrør har en økt risiko for brudd eller lekkasje, som over tid kan medføre fuktskader og behov for utskiftning. Det må påregnes oppgraderinger i tiden som kommer, anbefales ved oppgradering av våtrom/kjøkken. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.17 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**

Stoppekran er plasser i luke i bod i kjeller.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**ca 1994**
Hvem har utført arbeidet?	**opplyst av fagfolk**

Beskrivelse

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannrør og stopper ved gulv/ veggjennomføringer.

Registrerte avvik

- Korrosjon eller slitasje på stoppekranen
- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Synlig kondens / drypp fra kaldtvannsrør

Oppsummering **TG-2**

Boligen har innvendige vannledninger av kobber, som ifølge opplysninger fra fagfolk ble oppgradert omkring 1994.

Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet, men det ble registrert korrosjon eller slitasje på denne. Rørene har passert over halvparten av forventet brukstid, noe som gir usikker restlevetid og økt risiko for korrosjon og lekkasjer over tid. Det ble også observert synlig kondens fra kaldtvannsrør ved stoppekran. Kontrollen begrenser seg til synlige deler av rørene og stopper ved gulv- og veggjennomføringer; stikkledninger mellom bolig og offentlig nett er ikke kontrollert.

På grunn av alder anbefales jevnlig visuell kontroll av rørføringer, spesielt ved skjøter, koblinger og overganger, og utskifting må påregnes i tiden som kommer for å redusere risiko for fuktskader og lekkasjer. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.18 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringsskap ved trapp inneholder:
- Hovedsikring.
- Jordfeilbryter.
- Overspenningsvern.
- 16 kurser.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 07.06.2023

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**

Stekeovn manglet jordforbindelse.
Jordfeilbryter løste ikke ut innen 30mA ved simulert jordfeiltest.

Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Nei**

Utbedret av Nygaard Elektro AS.

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert ved trapp og inneholder hovedsikring, jordfeilbryter, overspenningsvern og 16 kurser.

Det er ikke fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.
Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.
Kravet kom i 2014 - imidlertid ikke tilbakevirkende kraft om bereder/installasjon er eldre)
Det anbefales å etablere fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.

Det foreligger dokumentasjon på kontroll utført av det lokale el-tilsyn 07.06.2023, hvor det ble registrert avvik ved at stekeovn manglet jordforbindelse, og jordfeilbryter løste ikke ut innen 30 mA ved simulert jordfeiltest. Avvikene er dokumentert utbedret av Nygaard Elektro AS. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig. På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

6.19 Varmtvannsbereder — TG-2

Volum (liter)	**198 liter**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**1994**
Hvem har utført arbeidet?	**opplyst utført av rørlegger**

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom.

Registrerte avvik

- Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Varmtvannsbereder på 198 liter er plassert på vaskerommet og er opplyst montert av rørlegger i 1994.
Berederen har dermed nådd en alder på over 20 år, og det er gitt TG 2 på grunn av usikker fremtidig funksjon. Med økende alder stiger risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer. Utskifting bør påregnes på sikt.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.20 Varmesentral — TG-2

Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ca 2009**
Hvem har utført arbeidet?	**Opplyst installert av fagfolk**

Beskrivelse

Varmepumpe i stue
Varmepumpen er av eldre dato, og funksjon/effekt kan være redusert.

Registrerte avvik

- Ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service
- Varmepumpen har nådd en alder (over 15 år) som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Boligen har en luft-til-luft varmepumpe installert ca. 2009, opplyst montert av fagfolk, med utedel plassert ut fra stue.

Varmepumpen har nådd en alder på over 15 år, noe som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og gjenværende levetid.
Det er ikke dokumentert service, eller det er mer enn to år siden sist utførte service.
Det er registrert rust på utedelen.

Manglende service og høy alder øker risikoen for redusert virkningsgrad og driftsstans, og det må påregnes utskifting på sikt.

6.21 Oljetank — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2008**
Hvem har utført arbeidet?	**opplyst om fagfolk**

Beskrivelse

Det er oljetank i krypkjeller.

Oppsummering **TG-2**

Det er opplyst av eier at det tidligere har vært oljetank i krypkjeller, og at denne ble sanert omkring 2008 av fagfolk. Det foreligger ikke dokumentasjon på saneringen fremlagt ved befaringen.

6.22 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger.
Det er avtrekksvifte på kjøkken, vaskerom og bod.

Registrerte avvik

- Rom mangler avtrekk
- Redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget
- Det mangler tilluftsspalte ved dør/dører

Oppsummering **TG-2**

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger, med avtrekksvifte på kjøkken, vaskerom og bod.

Det er registrert at bad mangler avtrekk, og at det mangler tilluftsspalte ved enkelte dører i kjeller, noe som gir redusert ventilasjonsfunksjon. Det er observert kondensmerker i vinduskarmer som i hovedsak vurderes å skyldes utilstrekkelig ventilering.

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i boligens alder, type ventilasjonsløsning og de registrerte avvikene. Utilstrekkelig ventilasjon øker risikoen for fukt- og kondensproblemer over tid, og det anbefales utbedring for å sikre tilfredsstillende luftskifte.

6.23 Våtrom: Bad

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Ja**

Totalrenovering

Beskrivelse

Flislagt bad fra ca 1996

Oppsummering **TG-3**

Badet er flislagt og antas etablert rundt 1996.

Det er registrert flere avvik: vindu plassert i våtsone, sprekker og riss i fliser og fuger, bom i fliser samt stedvis misfarging i fuger. Våtrommet ventileres kun via vindu, og det er påvist fuktskade på baderomsinnredningen samt mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer.
Videre er det registrert svakt fall mot sluk, og gulvskinne danner en sperre mot sluket i dusjsonen.

Samlet sett vurderes våtrommet å ha en alder og tilstand som tilsier at vanntetthet og funksjon ikke lenger kan påregnes, og det foreligger risiko for fukt- og vannskader i tilstøtende konstruksjoner dersom avvikene ikke utbedres.
Totalrenovering med etablering av ny membran og tilhørende konstruksjoner anbefales.

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjonsfornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.24 Våtrom: Vaskerom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**ca 2002/2003**
Hvem har utført arbeidet?	**Egeninnsats**

Beskrivelse

Vaskerommet har flislagt gulv ogdeler av vegger.
Rommet er utstyrt med skyllekum og har opplegg for vaskemaskin.

Overflater

Type vegg	**Flis, Malt overflate**
Type gulv	**Flis**

Beskrivelse

Det ble registrert at overflatene er oppgradert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på når eller hvordan arbeidene er utført.

Registrerte avvik

- Riss/sprekker i flisfuger

Oppsummering overflater **TG-2**

Vaskerommet harflislagte overflater, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på når arbeidene ble utført eller hvordan våtrommet er bygget opp, det er opplyst ca i 2003.

Det registreres riss og sprekker i flisfugene. Skadede fuger kan gi økt fuktbelastning bak flisene, og dersom tettesjiktet ikke fungerer tilfredsstillende, kan dette medføre fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt på bakgrunn av registrerte riss og sprekker i fugene. Det anbefales å utbedre skadede fuger og følge med på overflatenes tilstand. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen, kan tettesjiktets oppbygning og funksjon ikke bekreftes visuelt.

Fallforhold

Registrerte avvik

- Fallforholdene er mindre enn 1:100.

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Det er registrert fall mot sluk på vaskerommet, men målinger viser at fallet enkelte steder fra vanninstallasjoner i rommet er mindre enn 1:100. Fallforholdene er dermed begrensede sammenlignet med dagens anbefalte løsninger for våtrom.

Det foreligger ikke dokumentasjon som viser hvordan tettesjiktet er avsluttet ved døråpningen, eller om det er ført opp mot eller under dørterskelen. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp vanntett sjikt ved døråpningen kan derfor ikke verifiseres.

Begrensede fallforhold kan medføre at vann blir stående på gulvet eller ikke ledes effektivt til sluk. Dersom tettesjiktet ved døråpningen heller ikke har en tilfredsstillende utførelse, kan dette øke risikoen for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å følge med på vannansamlinger ved bruk av rommet og undersøke forholdene nærmere dersom det oppstår problemer.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Våtrommet har tettesjikt av ukjent utførelse og sluk i plast. Tettesjiktet antas å være fra oppgraderingen utført omkring 2003 og har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon.

Det er ikke mulig å verifisere om membranen er korrekt tilsluttet og klemt ved sluket, eller om rørgjennomføringene i våtsonen har tilfredsstillende tetting. Det foreligger dermed usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og evne til å beskytte underliggende konstruksjoner mot fuktinntrengning.

Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt på bakgrunn av tettesjiktets alder og usikkerhet knyttet til utførelsen. Det anbefales å følge med på forholdene og være oppmerksom på tegn til fuktpåvirkning. Ved fremtidig rehabilitering bør tettesjikt, sluktilslutning og rørgjennomføringer etableres med dokumentert tilfredsstillende utførelse.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Utslagsvask med skap under.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Toalett.

Registrerte avvik

- Fuktskade/svelling i baderomsinnredning

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Våtrommet er utstyrt med utslagsvask med underskap, opplegg for vaskemaskin og toalett. Innredningens alder er ikke kjent, men den fremstår som brukt, og det er registrert mindre svelling og fuktskade i innredningen under utslagsvasken. Rørgjennomføringene i benkeplaten er ikke tettet med silikon eller tilsvarende.

Manglende tetting rundt rørgjennomføringene kan medføre at vann trenger ned i benkeplaten og innredningen, med risiko for ytterligere svelling og nedbrytning av materialene. Innredningens alder og registrerte fuktskade tilsier at videre slitasje må påregnes.

Det anbefales å tette rørgjennomføringene og følge med på utviklingen av fuktskadene. Behov for reparasjon eller utskifting av innredningen bør vurderes ut fra videre tilstand og funksjon.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Våtrommet har mekanisk avtrekk.
Avtrekket ble kontrollert ved enkel funksjonstest med papir på befaringsdagen, og fungerte.

Det anbefales å etablere tilluft under dør for bedre luftutskifting.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da vaskerom ikke har bruksvannsone, samt vegg bak skyllekum og vaskemaskin er grunnmur i betong.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil
kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Jevnlig kontroll av overflater anbefales.
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot dusjone.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Det er ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjoner. Vaskerommet har ingen dusjsone, og veggen bak utslagsvask og vaskemaskin består av grunnmur i betong. Hulltaking er derfor ikke utført.

Det er ikke utført fuktsøk på de flislagte overflatene, da slike målinger ikke gir sikker informasjon om eventuell fukt under membranen eller mellom membran og fliser.

Tilstandsgrad TGIU (ikke undersøkt) er benyttet fordi det ikke har vært mulig å foreta hulltaking i relevant tilstøtende konstruksjon som følge av bygningsmessige hindringer. Skjulte konstruksjoner og tettesjiktets tilstand kan derfor ikke verifiseres.

Det anbefales jevnlig kontroll av overflatene og oppfølging av eventuelle tegn til fuktpåvirkning.
Det må påregnes oppgradering av vaskerom i nær fremtid grunnet alder på tettesjikt og overflater.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Beskrivelse
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260537
Addresse	Morvikveien 50		
Postnr.	5122	Sted	MORVIK
Selgers navn	Eivind Johannesen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01/16

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10-11 år, siden januar 2016

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

28825759

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en sprekk i fliser bak dør inn til bad. 1 rad mot veg. Bad er fra 1995/1996 ca. Fungerer godt, men har nådd en alder der ny eier kan og fortløpende bør vurdere å oppgradere bad. Bør kjøpes nytt blandebatteri tilknyttet badekar mtp. vanntemperatur

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet og montert nytt toalett 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Eier har selv kjøpt og byttet toalett på bad.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørfornying avløpsrør utført 2025. Utført av Nyerør AS helt frem til påkoblingskum. I tillegg slammet/utbedret kum på eiendommen fremfor terrasse.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Prosjektinformasjon/dokumentasjon mottatt fra Nyerør AS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Nyerør AS utførte full inspeksjon av avløpsrør og nytt pumpeanlegg 2025 i sammenheng påkobling i tråd med prosjekt bergen vann/bergen kommune. Utbedring/fornying i tråd med anbefalinger og funn fra befaring.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Alle avvik utbedret og ved full rørfornying/strømpe privat stikkledning. Se rapport og dokumentasjon for detaljer.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eiendommen er tilknyttet felles ny pumpekum bygget og installert av Bergen Vann i 2025, tilknyttet renseanlegg i kvernevikstemma. Pumper og kum er ny og installert 2025, og nå overtatt, eiet og driftet av Morvikveien 46, 48, 50, 52 og 54 i fellesskap.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bistand recover i 2022 som følge av vann på innsiden av kledningsbord hovedsoverom etter ekstremvær. Recover sendt ut via daværende forsikringsselskap som utbedret og tettet. Nytt vindu i grovkjeller ble satt inn samtidig.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura for arbeid

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet vinduer i flere omganger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Åsane glass mfl.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe fuktmerker på kjellerdør. I grovkjeller er det ikke fuktsperre på deler av gulv. Eiendommen har flere krypkjellere. Disse er åpnet og tilgjengeliggjort. I krypkjeller kan man se noe saltutslag enkelte steder. Installert uttrekks vifte i hovedbod

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Opplyst byttet drening på deler av eiendommen. Bakside i ca. 1995 og ved påbygg hovedsoverom 2009.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Fjerning av fjell utført av Bergen Bygg og betongsaging. Har ikke kjennskap til firma for drenering.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Etter opprinnelig byggeår er det lagt heller i kjellergang, en bod (kontor) og flislagt vaskerom. Nåværende eier har omgjort en grovkjeller til bod, dvs. lektet ut vegger, gipset og lagt laminatgulv. Det er installert strøm og spotter av Nygaard Electro

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Rom i kjeller er definert som boder og vaskerom. En bod er brukt som kontor, men ikke søkt bruksendring.

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tak bygget nytt i 1995. I tillegg er deler av innertak skiftet og isolert ved påbygging i 2009, herunder peisestue, gang, og soverommene mot nordvest (sjø). Deler av loft ved ett av soverommene er omgjort til hems tilknyttet soverommet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

J I Bygg, Juris Ivdriss. Gjelder tilbygg 2009.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nygaard Electro har installert spotter og stikk i bod kjeller. I tillegg gjort nødvendige forbedringer som ny jordfeilskinne i sikringsskap i tråd med funn elkontroll 2023, BKK. Installert Elbil lader garasje - BMA

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon elkontroll, sluttkontroll kjeller og elbillader type zaptec go.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

BKK ved Fredrik Johannesen, september 2023

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Alle avvik utbedret og kontrollert. Se dokumentasjon BKK og Nygaard elektro.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmepumpe installert av tidligere eier ved påbygging 2009

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ikke kjennskap til installatør

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Oljetank nedgravd/muret inn i blindkjeller. Denne er plombert/fylt med sand og ikke i bruk. Utført av tidligere eier.

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eiendommen ble utvidet og oppgradert i 2009. Byggesøkt og godkjent ved saksnummer 200918855

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ikke sopp, råte eller mugg per i dag. Det bemerkes allikevel at enkelte kledningsbord er nærme bakken som medfører en økt risiko for råte i bord nærme bakken.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

- Maur på bad. Ikke vært et problem etter at det ble lagt ut gift og fjerning av tue under helleplatting for ca. 4 år siden.- Mus kom inn i boligen høst/vinter ca. 2018. Ikke opplevd mus etter montering musebånd under kledning på utsatte områder.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er enkelte sprekker i garasjegulv. Ikke forverret etter overtakelse og ansees mest kosmetisk. Tung elbil parkert på gulv daglig uten tegn til forverring

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ser at deler av konstruksjon garasje er byttet, men ukjent byggeår og firma.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ukjent

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest for bygging 2009 - Bergen kommune

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Morvikveien 52 har sendt byggesøknad om til/påbygg. Saken er til klagebehandling i kommunen. Byggetillatelse vil medføre at eiendommen vil få økt høyde på en side, men iht. tegninger og søknad vil ikke ny takhøyde overstige plenhøyde til Morvikveien 50.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eiendommen ble i 2025 tilknyttet felles stikkledning for avløp og pumpekum. Det er muntlig avtalt mellom tilknyttede naboer å innbetale kr. 260 per måned for dekning av strøm og fremtidig vedlikehold. Det ble også innbetalt kr 1000 i depositum.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

"Skrukketroll" er fra tid til annen observert i kjeller. Mistenker at disse kommer fra lufteluker/grovkjeller. Ikke opplevd som en plage eller et problem, men viktig å opplyse om. Ansett som vanlig i eldre kjellere. Det er noe bom i flis i gulv kjeller.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 25.10.2026

Signert av *Eivind Johannesen*

Initialer selger:
E J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

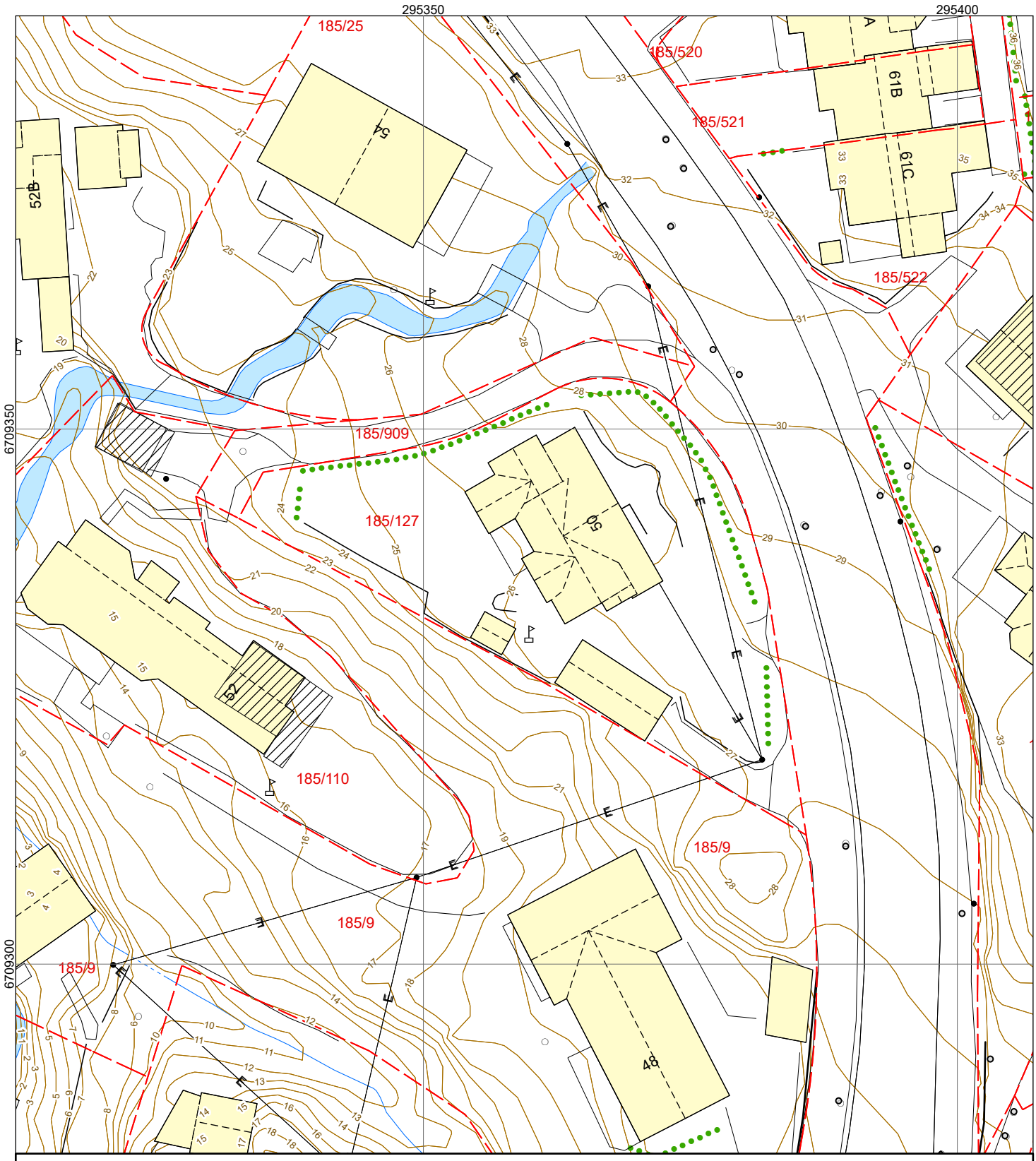
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 06.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 185/127/0/0
Adresse: Morvikveien 50

N



Bygning
Byggemeldt tiltak
Kulturminne
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Mur, frittstående
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Stitrapp
Høydekurve
Innmålt tre
Flaggstang
Mast
Hydrant
Kum
Sluk
Gatesluk
Fastmerker
Arkeologisk minne
Kulturminne

BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 06.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 185/127/0/0
Adresse: Morvikveien 50

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- 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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 185/127/0/0
Utlistet 06. oktober 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261540769	Grunneiendom	0	Ja	1 081,5 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
4720000	30	ÅSANE. GNR 185 BNR 1 MFL., INDRE MORVIK	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.06.1985	190001280	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	51,8 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	1,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
6200001	31	ÅSANE. GNR 187, HAUKEDAL - MORVIK FELT D-2, ADKOMSTVEI SYDVEST	3	190001588
4720003	31	ÅSANE. GNR 185 BNR 25, INDRE MORVIK, ENDRET HUSPLASSERING, FRILUFTSAREAL	3	190001280
6200003	31	ÅSANE. GNR 185, HAUKEDAL - MORVIK FELT D-2	3	190001940
4380001	31	ÅSANE. HAUKEDAL - MORVIK, HESTHAUGVEGEN, KRYSS MED HAUKEDALSVEIEN	3	-
6205000	32	ÅSANE. GNR 187, HAUKEDAL - MORVIK FELT D-2, BEBYGGELSESPLAN	3	190001588
3720000	30	ÅSANE. FV 241 ÅSTVEIT - LADEBERGET, STREKNINGEN KVERNEVIKA - MORVIKBEKKEN	4	-
3720004	31	ÅSANE. FV 241 ÅSTVEIT - LADEBERGET, ADKOMST SAUDALEN	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
185/110	139652541-1	Påbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	17.09.2026	202516819
185/289	301333623	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	12.04.2024	202318022
185/7	301385155	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	10.03.2026	202318044
185/110	301654687	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	17.09.2026	202516819
185/7	9473017	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	30.08.2024	-
185/7	301385164	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	24.01.2025	202318044
185/7	9473017-1	Tilbygg	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	30.08.2024	870026

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 06. oktober 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

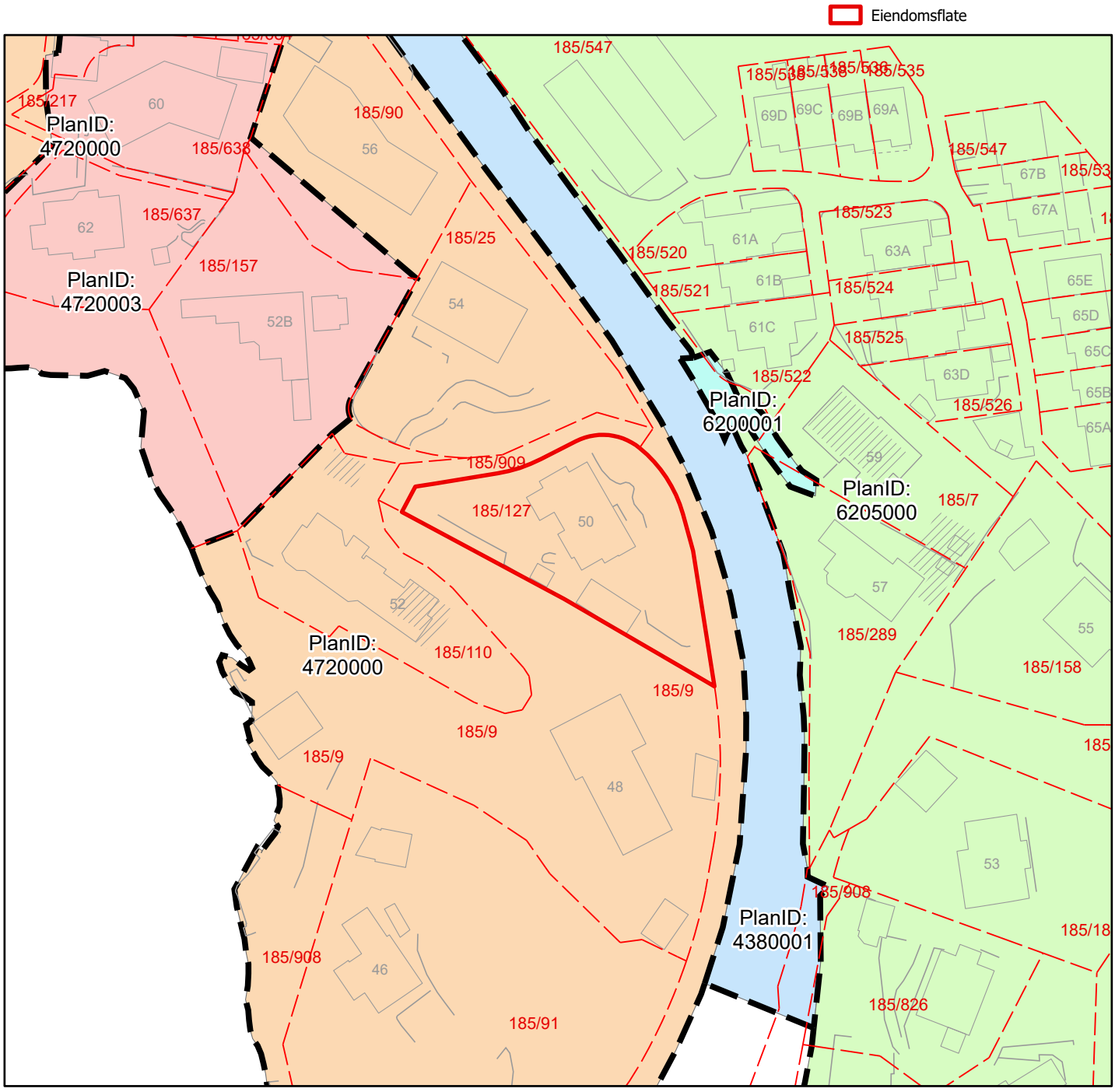
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 185/127/0/0
Dato: 06.10.2026 Adresse: Morvikveien 50

N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 4720000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

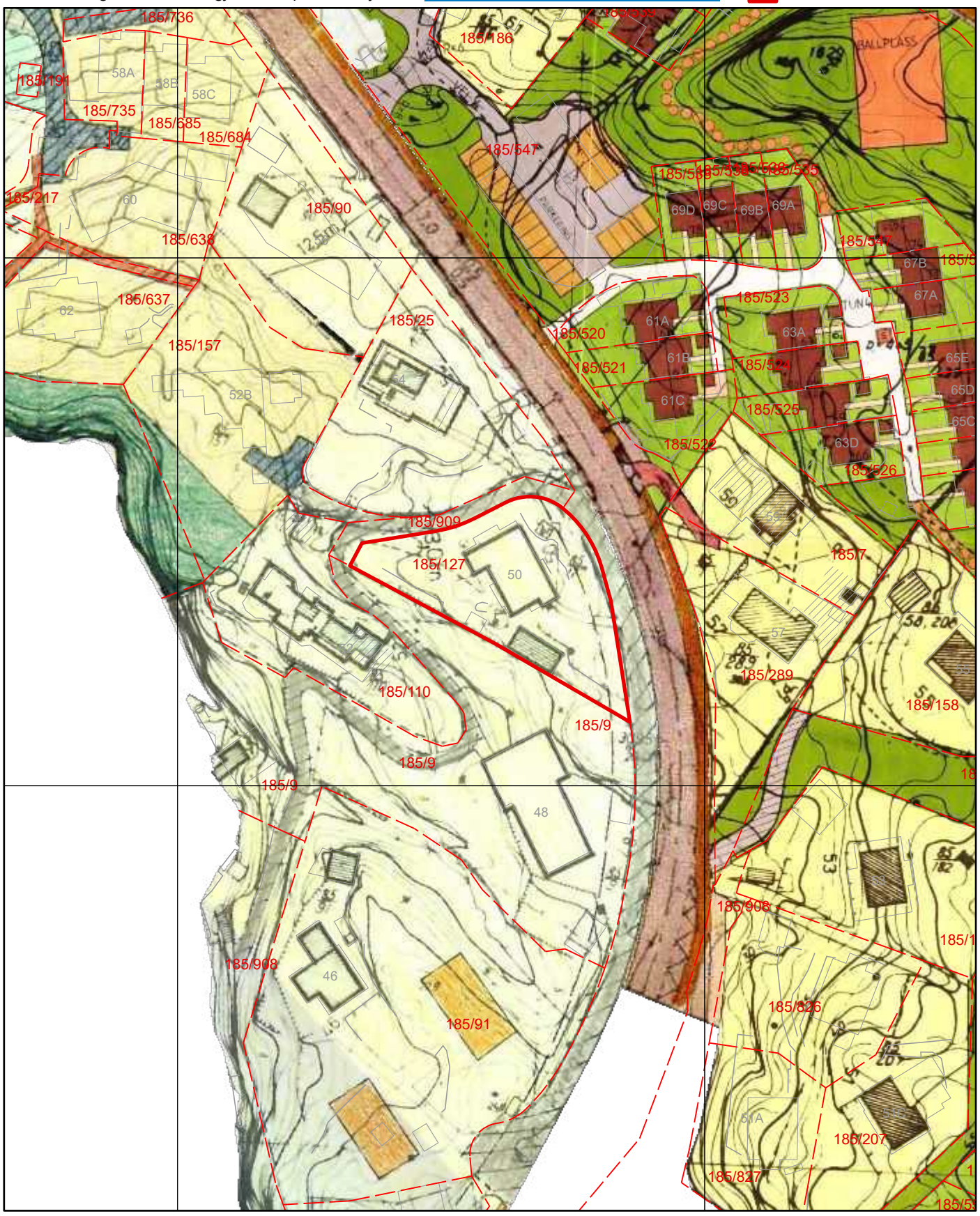
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 185/127/0/0
Dato: 06.10.2026 Adresse: Morvikveien 50

PlanID(er): 4720000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate

N



Byggeområder

Boliger / nye / eksist.

Erverv

Trafikkområder

Kjøreveg, off./annet trafikkar.

Gangveg, sykkelsti, off.

Gangsti off.

Friområder

Park, lek

Spesialområder

Friluftsområder

Bevaringsverdig bygning

Andre bestemmelser

Småhus

Kjøreveg, felles, garasje/parkering

Gangveg, felles

Fellesareal for eiendommer i planområdet utskilt fra 85/6.

FELLES BÅTOPPLEGG

Lekeplass

FELLESAREAL FOR 85/37 og 132

Streksymboler

Planens begrensning

Grense reg. formål

Eiendomsgrense

Reg tomtegrense

Eks. bygg som inngår i planen.

Eks. bygg som utgår.

Sikttrekant

ÅSANE. MORVIK - INDRE
Forslag til reguleringsplan.

Plan! NMH.

Tegn

Dato 18.1.83

Mal 1:1000

Rev. 7-3-84. 15.1.85

Plan nr. R5.472.00.00

Tegn. nr. 01

Kartbl.

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

R.5.472.00.00

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 19.2.1985 Anne M. Hauglann

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

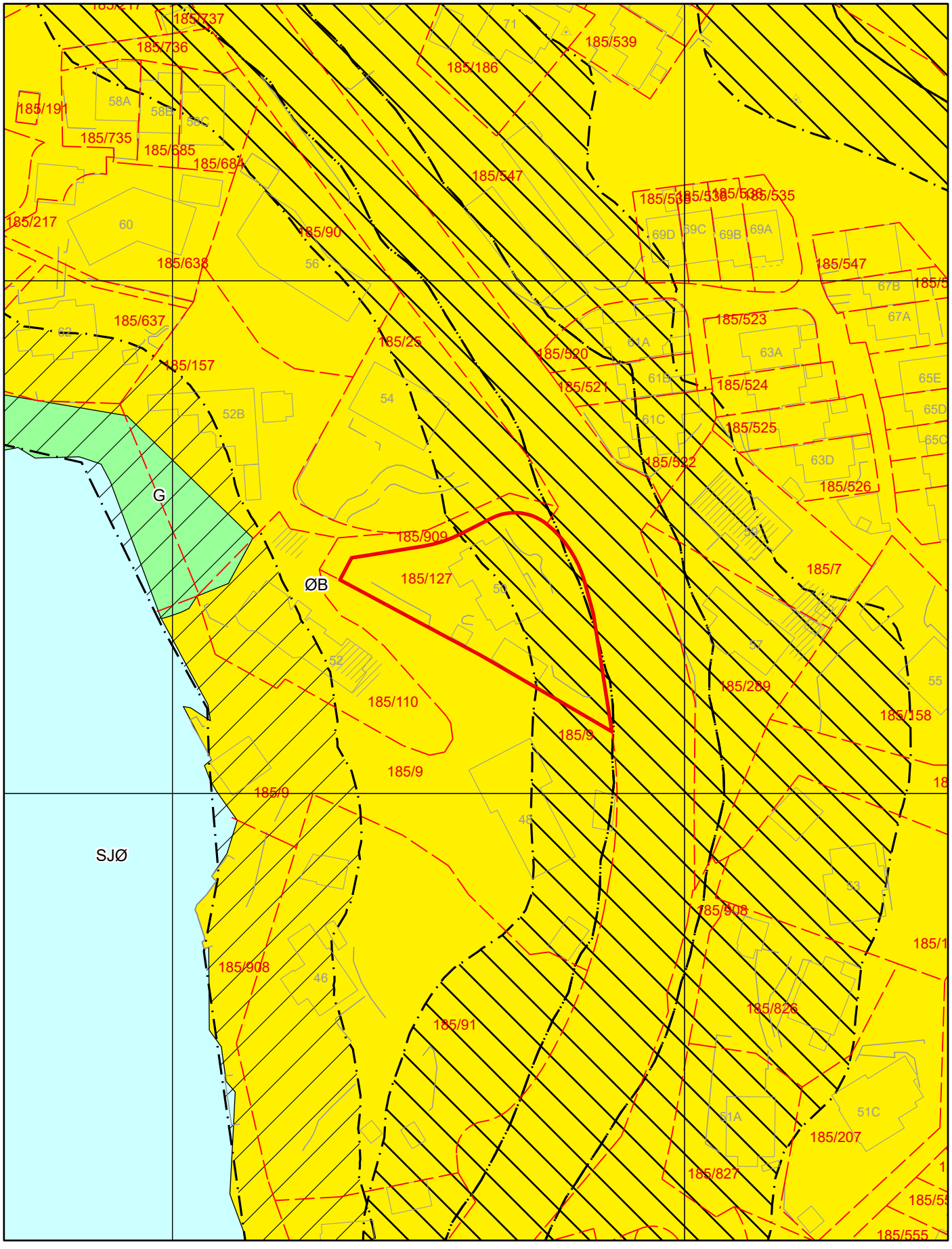
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 06.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 185/127/0/0
Adresse: Morvikveien 50

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn landskap


Støysone gul


Støysone rød

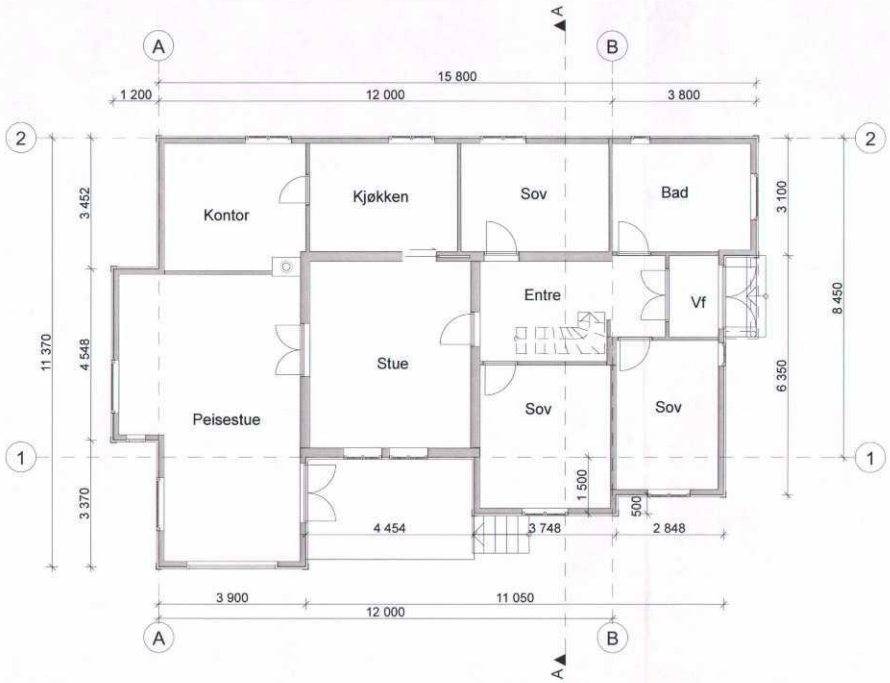
KPA2018 Arealformål

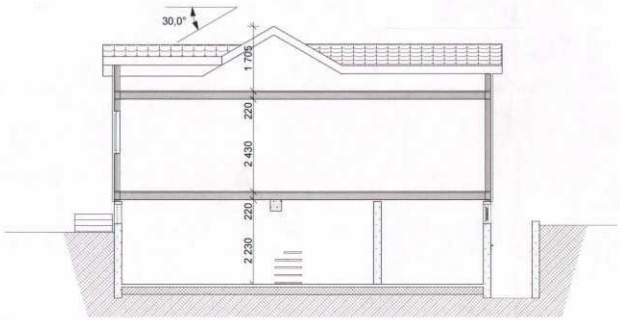
Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

E-1





Tegn. Nr.	REV. NR:
Type tegning	

Index	Dato	Beskrivelse	Sign

Prosjekteringsgruppen:

- ARK : Arkitekt — ....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
- RIB : Byggm. Mads Holm — Minde Alle 27 5068 BERGEN Tlf. 55 20 10 60 Fax. 55 20 10 61
- RIE : Rådg. ing. Elektro — ....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
- RIV : Rådg. ing. Vent. — ....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Byggemelding-Tilbygg

BYGGMESTER MADS HOLM A.S. Telefon: 55 20 10 60 Minde Alle 27 - 5068 BERGEN Telefax: 55 20 10 61

PROSJEKTNR.: **2009/xxx**

Tittel:

Bjørn Helge Johannesen
Tilbygg Enebolig
Morvikveien 50
5122 Morvik

Gnr.185 Bnr.127

Godkjent

Kontroll prosjekt. Sign. | Kontroll

Filnavn JBH_Eneb-tilbygg.pln

Dato 08.10.09

Målestokk **1:100**

Kontroll utførende Sign. | Kontroll

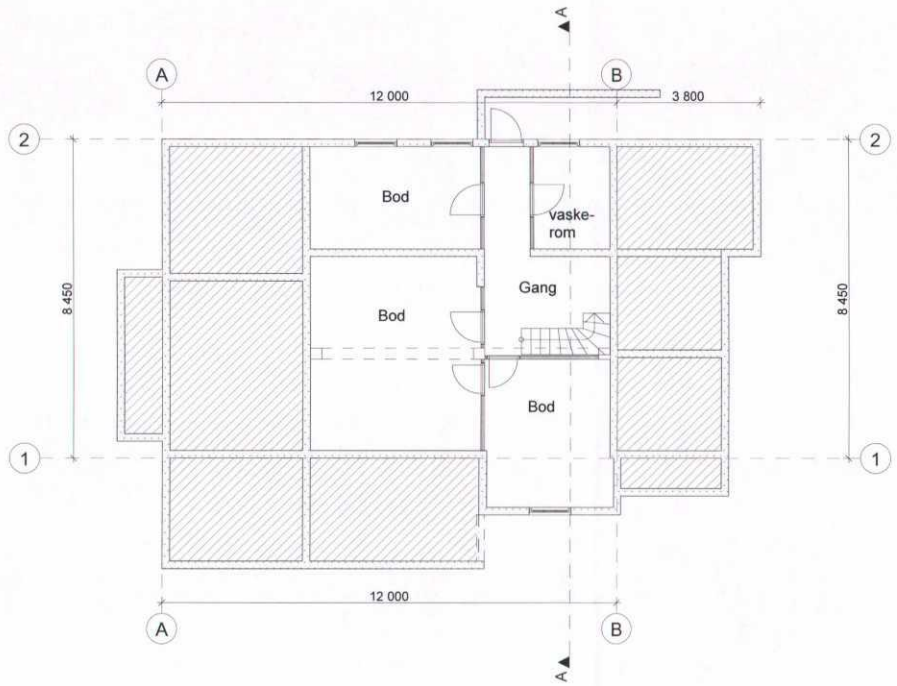
Tegningsnummer: **A20-01**

Prosjektnr. for prosjekterende /lev.

TYPE TEGNING:

Plan 1.etg. Snitt-A

E-2



Tegn. Nr:

REV. NR:

Type tegning

Index	Dato	Beskrivelse	Sign

Prosjekteringsgruppen:

- ○ ARK : Arkitekt — ...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
- ● RIB : Byggm. Mads Holm — Minde Alle 27 5068 BERGEN Tlf. 55 20 10 60 Fax. 55 20 10 61
- ○ RIE : Rådg. ing. Elektro — ...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
- ○ RIV : Rådg. ing. Vent. — ...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Byggemelding-Tilbygg

BYGGMESTER MADS HOLM A.S. — Telefon: 55 20 10 60 — Minde Alle 27 – 5068 BERGEN — Telefax: 55 20 10 61

PROSJEKTNR.: 2009/xxx

Tittel:

Bjørn Helge Johannesen
Tilbygg Enebolig
Morvikveien 50
5122 Morvik

Gnr.185 Bnr.127

Godkjent

Kontroll prosjekt. Sign. | Kontroll

Filnavn: JBH_Eneb-tilbygg.pln

Dato: 08.10.09

Målestokk: 1:100

Kontroll utførende Sign. | Kontroll

Tegningsnummer: A20-02

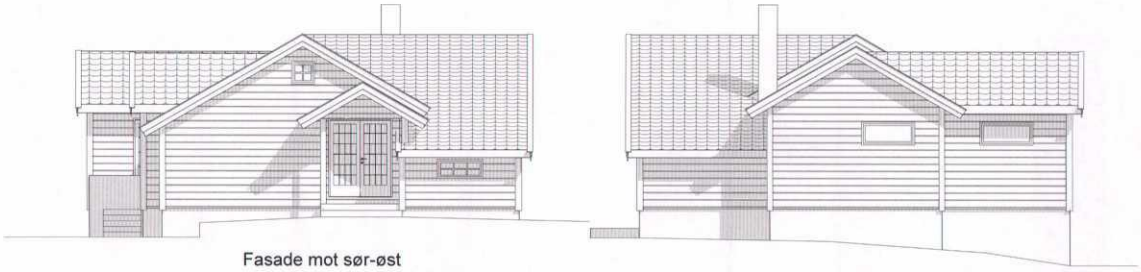
TYPE TEGNING: Kjeller

Prosjektnr. for prosjekterende /lev.

E-3

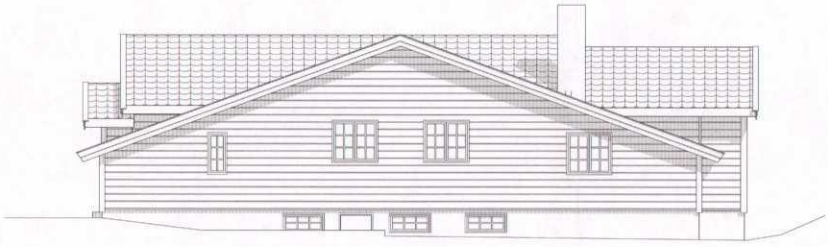


Fasade mot sør-vest



Fasade mot sør-øst

Fasade mot nord-vest



Fasade mot nord-øst

Tegn. Nr:

REV. NR:

Type tegning

Index	Dato	Beskrivelse	Sign

Prosjekteringsgruppen:

○	ARK :	Arkitekt	... veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
●	RIB :	Byggm. Mads Holm	Minde Allé 27 5068 BERGEN Tlf. 55 20 10 60 Fax. 55 20 10 61
○	RIE :	Rådg. ing. Elektro	... veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIV :	Rådg. ing. Vent.	... veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Byggemelding-Tilbygg

BYGGMESTER MADS HOLM A.S.
Telefon: 55 20 10 60 — Minde Allé 27 - 5068 BERGEN — Telefax: 55 20 10 61

PROSJEKTNR.: 2009/xxx

Tittel:

Bjørn Helge Johannesen
Tilbygg Enebolig
Morvikveien 50
5122 Morvik

Gnr.185 Bnr.127

Godkjent

Kontroll prosjekt. Sign. | Kontroll

Filnavn: JBH_Eneb-tilbygg.pln

Dato: 08.10.09

Målestokk: **1:100**

Kontroll utførende Sign. | Kontroll

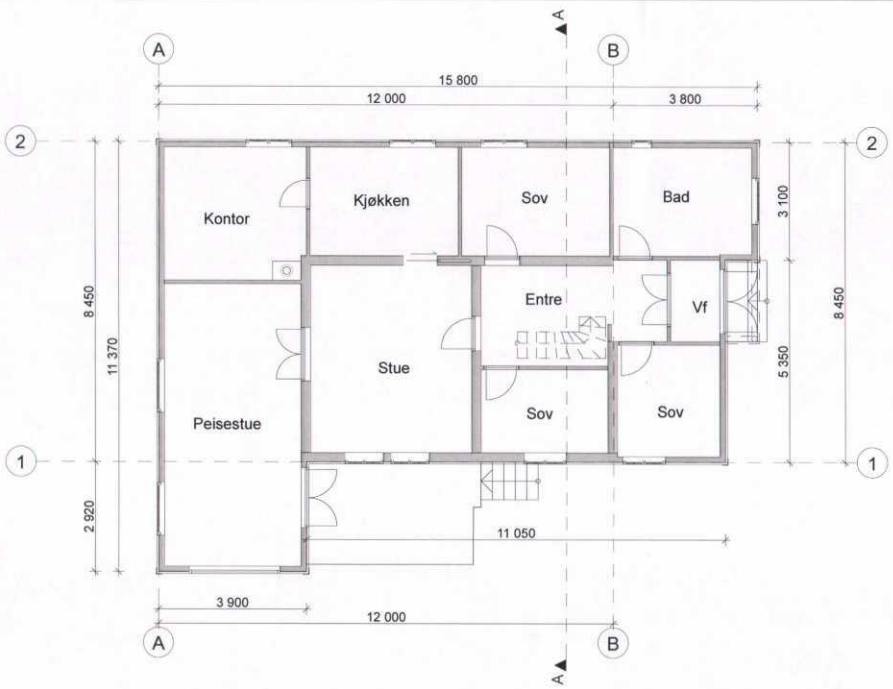
Tegningsnummer: **A40-01**

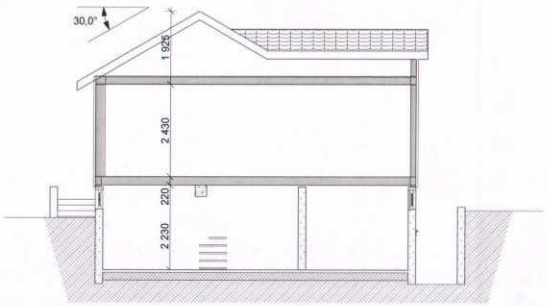
TYPE TEGNING:

Fasader

Prosjektnr. for prosjekterende /lev.

E-4





Tegn. Nr.

REV. NR:

Type tegning

Index	Dato	Beskrivelse	Sign

Prosjekteringsgruppen:

- ARK : Arkitekt — ...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
- RIB : Byggm. Mads Holm — Mindo Allé 27 5068 BERGEN Tlf. 55 20 10 60 Fax. 55 20 10 61
- RIE : Rådg. ing. Elektro — ...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
- RIV : Rådg. ing. Vent. — ...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Byggemelding (Eksisterende hus)

BYGGMESTER MADS HOLM A.S. Telefon: 55 20 10 60 Mindo Allé 27 – 5068 BERGEN Telefon: 55 20 10 61

PROSJEKTNR.: **2009/xxx**

Tittel:

Bjørn Helge Johannesen
Tilbygg Enebolig
Morvikveien 50
5122 Morvik

Gnr.185 Bnr.127

Godkjent

Kontroll prosjekt. Sign. Kontroll

Filnavn: JBH_Eneb-eksisterende.pln

Dato: 08.10.09

Målestokk: **1:100**

Kontroll utførende Sign. Kontroll

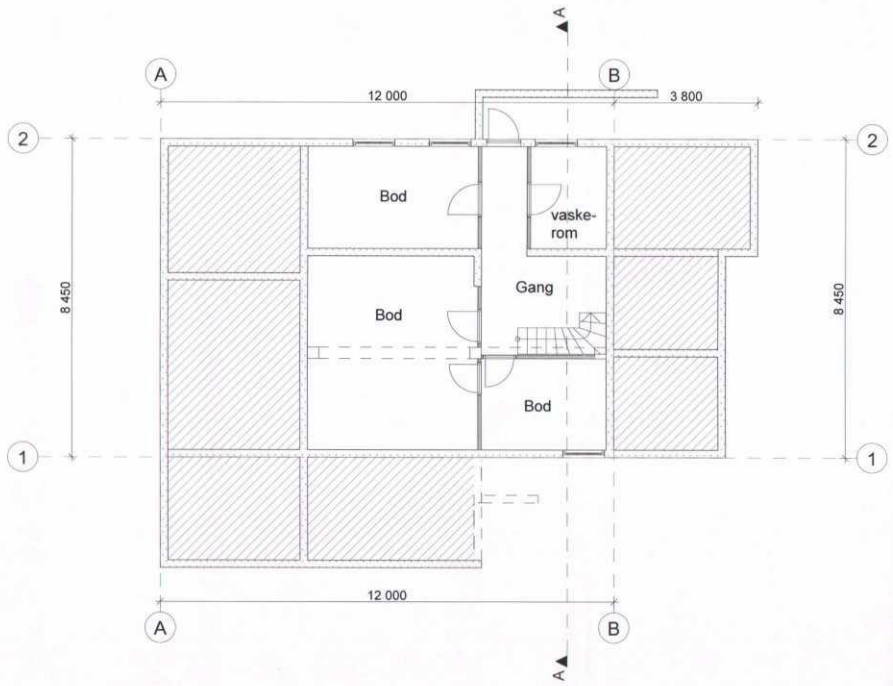
Tegningsnummer: **A20-01**

Prosjektnr. for prosjekterende /lev.

TYPE TEGNING:

Plan 1.etg. Snitt-A

E-5



Tegn. Nr:

REV. NR:

Type tegning

Index	Dato	Beskrivelse	Sign

Prosjekteringsgruppen:

- ○ ARK : Arkitekt — ...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
- ● RIB : Byggm. Mads Holm — Minde Alle 27 5068 BERGEN Tlf. 55 20 10 60 Fax. 55 20 10 61
- ○ RIE : Rådg. ing. Elektro — ...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
- ○ RIV : Rådg. ing. Vent. — ...veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Byggemelding (Eksisterende hus)

BYGGMESTER MADS HOLM A.S. Telefon: 55 20 10 60 Minde Allé 27 - 5068 BERGEN Telefax: 55 20 10 61

PROSJEKTNR.: **2009/xxx**

Tittel:

Bjørn Helge Johannesen
Tilbygg Enebolig
Morvikveien 50
5122 Morvik

Gnr.185 Bnr.127

Godkjent

Kontroll prosjekt. Sign. | Kontroll

Filnavn: JBH_Eneb-eksisterende.pln

Dato: 08.10.09

Målestokk: **1:100**

Kontroll utførende Sign. | Kontroll

Tegningsnummer: **A20-02**

TYPE TEGNING: Kjeller

Prosjektnr. for prosjekterende /lev.

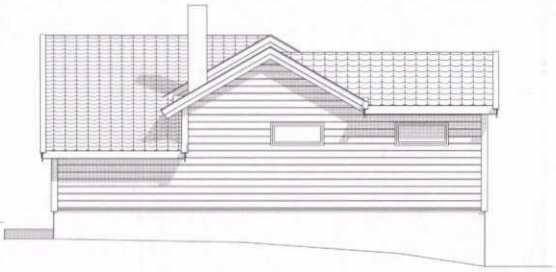
E-6



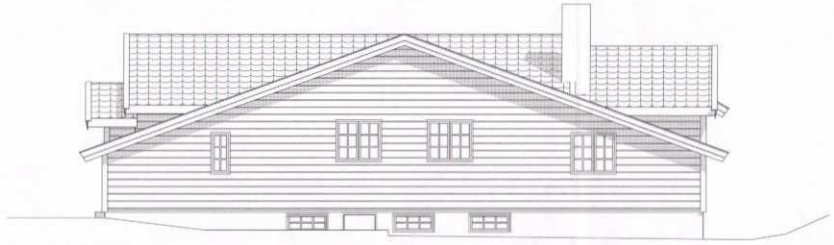
Fasade mot sør-vest



Fasade mot sør-øst



Fasade mot nord-vest



Fasade mot nord-øst

Tegn. Nr.	REV. NR.
Type tegning	

Index	Dato	Beskrivelse	Sign

Prosjekteringsgruppen:

○	ARK :	Arkitekt	..., veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
●	RIB :	Byggm. Mads Holm	Minde Alle 27 5068 BERGEN Tlf. 55 20 10 60 Fax. 55 20 10 61
○	RIE :	Rådg. ing. Elektro	..., veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIV :	Rådg. ing. Vent.	..., veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Byggemelding (Eksisterende hus)

BYGGMESTER MADS HOLM A.S. Telefon: 55 20 10 60 Minde Alle 27 - 5068 BERGEN Telefax: 55 20 10 61

PROSJEKTNR.: **2009/xxx**

Tittel:

Bjørn Helge Johannesen
Tilbygg Enebolig
Morvikveien 50
5122 Morvik

Gnr.185 Bnr.127

Godkjent

Kontroll prosjekt
Sign. | Kontroll

Filnavn
JBH_Eneb-eksisterende.pln

Dato
08.10.09

Målestokk
1:100

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Tegningsnummer: **A40-01**

TYPE TEGNING:
Fasader

Prosjektnr. for prosjekterende /lev.

AVTALE FOR EIENDOMMENE GNR. 185, BNR. 9, BNR. 91, BNR. 110, BNR. 25 OG BNR. 127 OM Å TRE INN I BERGEN VANNS EKSISTERENDE RETTIGHETER OG PLIKTER TIL Å HA VA-ANLEGG LIGGENDE PÅ EIENDOMMEN GNR. 185 BNR. 908, KOMMUNE 4601, MED VIDERE

I Bakgrunn/formål

I forbindelse med at Bergen kommune v/Bergen Vann har vedtatt å sanere utslipp fra tettbebyggelsen i området Mjølkeråen til sjø, har Bergen Vann lagt om, etablert nytt samt dels rehabilitert kommunalt vann- og avløpsanlegg i området. Eksisterende offentlig nødoverløp er etablert over eiendommen gnr. 185 bnr. 908 med utslipp til sjø. Det offentlige avløpsnettet erstattes av nytt kommunalt ledningsnett i Morvikveien, samt endret trase for offentlig nødoverløp til sjø. Tiltaket medfører at nedennevnte eiendommer får endret tilkoblingspunkt til offentlig ledningsnett fra sjøsiden til offentlig ledningsnett oppstrøms i Morvikveien, noe som medfører at private ledningsanlegg må legges tilsvarende om, for å sanere utslipp til sjø.

For å gjennomføre omleggingen av det private ledningsnettet for eiendommene nevnt under, har Bergen Vann bekostet og rehabilitert deler av eksisterende nett samt etablert ny ledning og kum frem til ny privat pumpekum for spillvann med tilhørende borehullstrase, som blir å eie, drifte og vedlikeholde av eiendommene som nevnt i avtalens del II punkt 1. Fra pumpekummen pumpes spillvann fra sjøsiden opp til nytt tilkoblingspunkt til offentlig ledningsnett.

Formålet med avtalen er å regulere de i avtalen nevnte eiendommers rett til å tre inn i Bergen Vann sine eksisterende rettigheter og plikter til å ha liggende ledningsanlegg som vist på vedlagte kart av 16.11.2023 over eiendommen gnr. 185 bnr. 908. Videre regulerer avtalen grunneiernes eierskap til det rehabiliterte samt nye ledningsanlegget med tilhørende tekniske installasjoner samt rett og plikt til drift, vedlikehold og reparasjoner og istandsetting av areal.

II Avtale

Ut ifra ovennevnte er avtalepartene enige om følgende:

1. Bergen kommune overfører som hjemmelshaver til eiendommen gnr.185, bnr. 908 (teig. 261525030) og i samråd med Bergen kommune v/Bergen Vann, eksisterende rettigheter og plikter for Bergen Vann til å ha liggende spillvannsrør og kummer med tilhørende tekniske installasjoner, til følgende eiendommer:

gnr. 185, bnr. 91,	Morvikveien 46,
gnr. 185, bnr. 9,	Morvikveien 48,
gnr. 185, bnr. 110	Morvikveien 52,
gnr. 185, bnr. 127	Morvikveien 50,
gnr. 185, bnr. 25,	Morvikveien 54,

Doknr: 1354120 Tinglyst: 23.04.2024
STATENS KARTVERK

2. Videre gis grunneierne til de i punkt 1 nevnte eiendommene rett til å ha liggende nyanlegg som etablert over eiendommen i Mjølkeråen prosjektet: privat kum for pumpestasjon med tilhørende tekniske installasjoner og ledningsgrøfter over eiendommen.

   Eksisterende og ny ledningstrase over gnr. 185, bnr. 908 er vist på vedlagt kart datert 16.11.2023, målestokk 1:350, merket Bergen kommune. Påkoblingspunkt for gnr. 185, bnr. 9, gnr. 185, bnr. 110, gnr. 185, bnr. 127 og gnr. 185, bnr. 25 til fellesledning er i kum nummer 213730. Gnr. 185, bnr. 91 kobler seg til fellesledning i kum 781614. Fra kum 781614 til kum 213730 er kum og ledning rehabilitert og eies i sin helhet av gnr. 185, bnr. 9.

3. Rettighetshaverne overtar rehabilitert kommunalt spillvannsystem samt nytt anlegg etablert og bekostet av Bergen kommune v/Bergen Vann for tilkobling i Morvikveien som beskrevet i pkt. 3, jfr. punkt 1, til eie, drift og vedlikehold.

4. Eierne nevnt under punkt 1, erklærer herved solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesledningen for spillvann med tilhørende pumpekum og tekniske installasjoner som eiendommene er tilknyttet. Det samme gjelder for strømtilførsel med tilhørende abonnement for drift av pumpekum og sms-varslingssystem.

5. Rettighetshaverne har det fulle og hele ansvaret for utførelsen av og kostnadene ved vedlikehold og reparasjoner av det private ledningsnettet, som for eksempel ansvar i tilfelle av ledningsbrudd, frem til tilkoblingspunktet for offentlig nett. Eventuelle skader på ledningsnettet skal straks utbedres av rettighetshaver.

6. Rettighetshaverne har rett til uhindret tilkomst til ledningsanlegget i forbindelse med tilsyn, drift og vedlikehold og reparasjoner.

7. Ovennevnte rettigheter gis under forutsetning av at rettighetshaver ved fremtidige reparasjoner samt vedlikehold av ledningsnettet tilrettelegger og rydder arealet etter nedlegging/reparasjon samt at arbeidet utføres fagmessig uten kostnader for Bergen kommune. Dersom området ikke ryddes / har samme standard som før inngrepet, kan kommunen få opparbeidelsen utføres på rettighetshavers regning. Rettighetshaver er ansvarlig for å innhente alle offentlige tillatelser som er påkrevd for tiltaket.

8. Rettighetshaver kan ikke nekte andre eiendommer - private eller offentlige - å koble seg inn på ledningen dersom Bergen kommune stiller krav om det. Oppnår ikke partene i et slikt tilfelle enighet om refusjonsvederlaget, avgjøres dette ved skjønn. Bergen kommune skal godkjenne enhver ny avtale.

   Før slik påkobling kan utføres, skal Bergen Vann vurdere den tekniske delen av søknaden og gi forhåndsuttalelse om tilknytningsrett på bestemte vilkår, dersom forholdene ligger til rette for det, i henhold til kommunens alminnelige regler for tilknytningsrett.

9. Avtalepartene kan på forespørsel få tilsendt sluttdokumentasjon for anlegget som er enten rehabilitert eller bygget nytt, som Bergen Vann selv har mottatt fra utførende entreprenør.

10. Kontrakten mellom Bergen Vann og entreprenøren har garantitid på 3 år og reklamasjonstid på 5 år. Dersom rettighetshaverne avdekker utførelsesfeil, kan Bergen Vann fremme krav overfor entreprenør i samsvar med reglene i kontrakten mellom Bergen Vann og entreprenøren, på vegne av rettighetshaverne.

    Grunneierne har risikoen for å fremme kravet innen de frister reklamasjons- og garantifrister som følger av utførelsesentreprisen, NS 8405. Reklamasjonsfristen er «uten ugrunnet opphold» fra tidspunktet mangelen er eller burde være oppdaget. Grunneierne får ikke større rettigheter etter denne avtale enn det som Bergen Vann selv har etter kontrakten med entreprenør.

    Partene skal i slike tilfeller samarbeide om innholdet i kravene og «godheten» i eventuelle krav. Bergen Vann forbeholder seg retten til å avgjøre om et krav er «søkegodt».

    Bergen Vann kan kreve at rettighetshaverne dekker alle kostnader som Bergen Vann får som følge av forfølgning av krav overfor entreprenør.

11. Denne avtalen skal tinglyses på eiendommene gnr. 185, bnr. 908, Bergen Vann (organisasjonsnummer 964 338 531) på vegne av Eiere av gnr. 185, bnr. 91, Morvikveien 46, bnr. 9, Morvikveien 48, gnr. 185 bnr. 110, Morvikveien 52, gnr. 185, bnr. 127, Morvikveien 50, gnr. 185, bnr. 25 for Bergen Vann sin kostnad.

12. Denne avtalen kan ikke slettes uten samtykke fra Bergen kommune.

Bergen, den /februar 2024,

Eier av gnr. 185 bnr. 25
Magne Motzfeldt Øy

MAGNE M. ØY
Navn i blokkbokstaver

130778[redacted]
Fødselsnummer, (11 siffer)

Eier av gnr. 185 bnr. 25
Anne Marthe Johannessen

ANNE MARTHE B. JOHANNESSEN
Navn i blokkbokstaver

230388[redacted]
Fødselsnummer, (11 siffer)

Eier av gnr. 185 bnr. 9
Alf Henrik Andreassen

Eier av gnr. 185 bnr. 9
Ulrike Waje-Andreassen

Alf Hennh Andreassen
Navn i blokkbokstaver

220561 [redacted]
Fødselsnummer (11 siffer)

Ulrike Wagl-Andreassen
Navn i blokkbokstaver

120362 [redacted]
Fødselsnummer (11 siffer)

Camilla Brautaset

Eier av gnr. gnr. 185 bnr. 110
Camilla Brautaset

CAMILLA BRAUTASET
Navn i blokkbokstaver

280671 [redacted]
Fødselsnummer (11 siffer)

Eier av gnr. 185 bnr. 110
Sarah Man

SARAH MAN
Navn i blokkbokstaver

081066 [redacted]
Fødselsnummer (11 siffer)

Eier av gnr. gnr. 185 bnr. 127
Eivind Johannesen

EIVIND JOHANNESEN
Navn i blokkbokstaver

231092 [redacted]
Fødselsnummer (11 siffer)

Svein-Evill Morvik

Eier av gnr. 185 bnr. 91
Svein Erik Morvik

Svein-Erik Morvik
Navn i blokkbokstaver

241250 [redacted]
Fødselsnummer (11 siffer)

Øystein Fykse

Øystein Fykse, konst. avdelingsleder
Etat for bygg og eiendom

ØYSTEIN FYKSE
Navn blokkbokstaver

964 338 531
Organisasjonsnummer
(11 siffer)

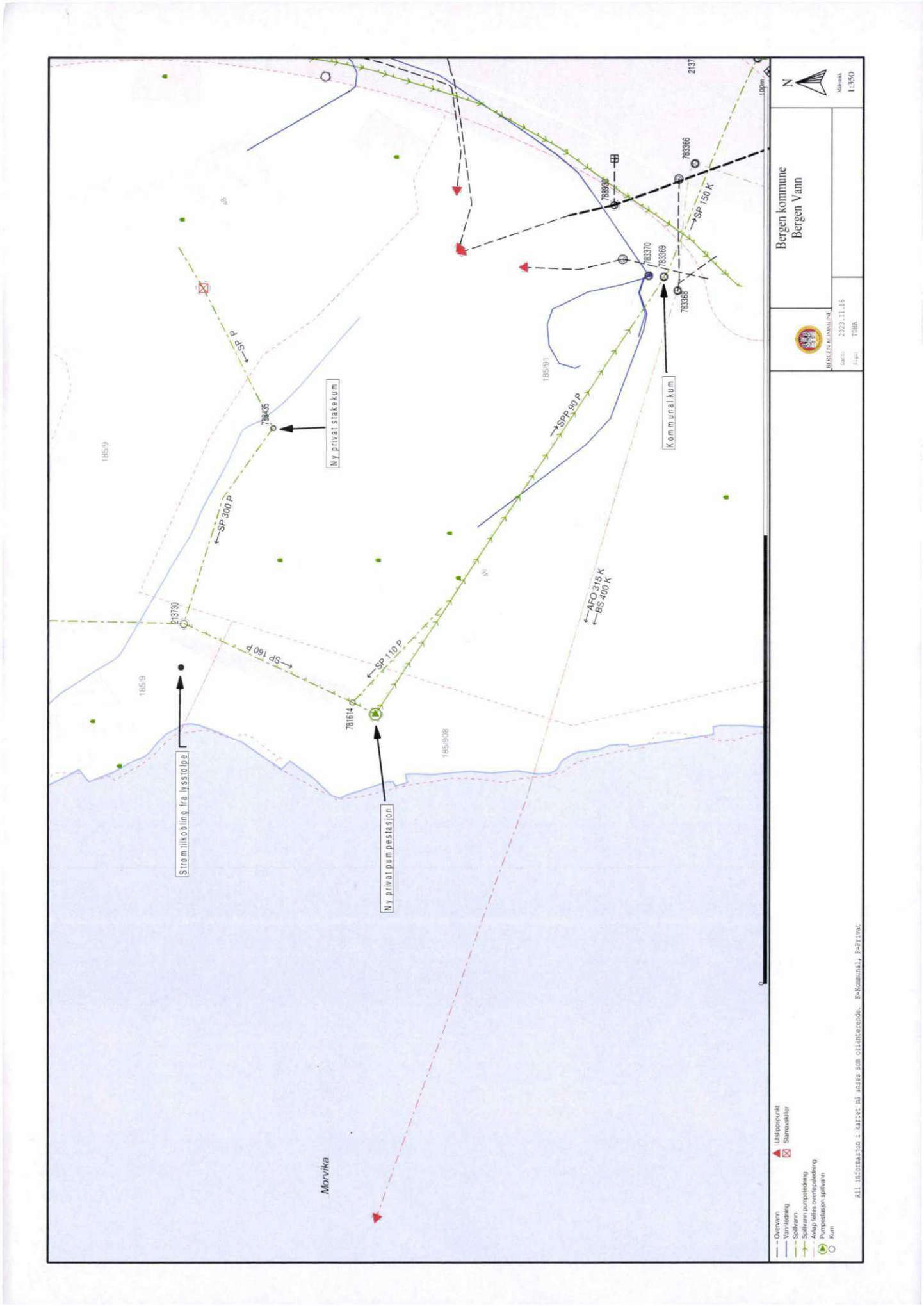
Magnar Sekse

Magnar Sekse, Fagdirektør
Bergen Vann

MAGNAR SEKSE
Navn blokkbokstaver

974 600 957
Organisasjonsnummer
(11 siffer)

BERGEN KOMMUNE Bergen Vann


Bergen kommune
Bergen Vann
N
1:350
Ny privat stakekum
Kommunal kum
Strømtilkobling fra lysstolpe
Ny privat pumpestasjon
SP 300 P
SP P
SP 160 P
SP 110 P
SPP 90 P
AFO 315 K
BS 400 K
SP 150 K
Morvika
185/9
185/91
185/908
781614
783370
783369
783366
784435
213730
Utslippspunkt
Slamavskiller
Overvann
Vannledning
Spillvann
Spillvann pumpeledning
Anlegg felles overflatevann
Pumpestasjon spillvann
Kum
All informasjon i kartet må anses som orienterende. K=Kommunal, P=Privat

enova

Energiattest



Adresse **Morvikveien 50, 5122 MORVIK**	
Dato for energimerking **25.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373623**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139652657**
Gårdsnummer **185**	Bruksnummer **127**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **194,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **175,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **254,21**

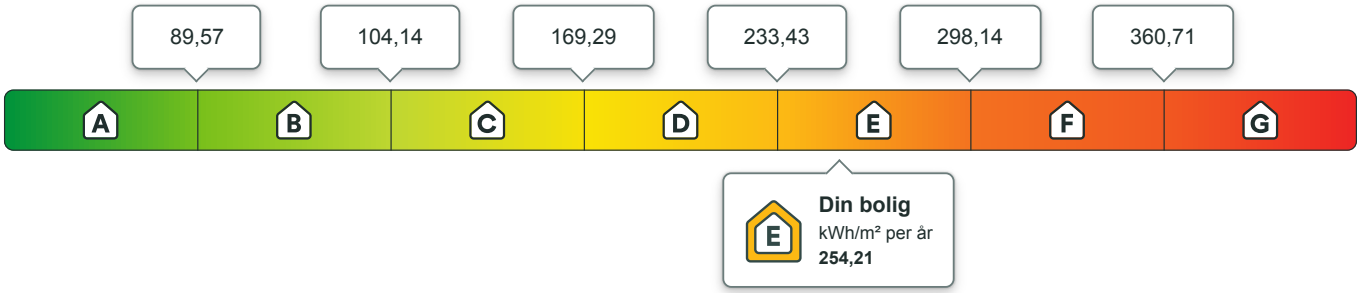
Morvikveien 50, 5122 MORVIK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
45 795,06	**242,44**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Morvikveien 50, 5122 MORVIK

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Morvikveien 50, 5122 MORVIK

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 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. avhl. § 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Morvikveien 50, 5122 Morvik
Gnr. 185, Bnr. 127, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260537

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Eirik Runningen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 906 37 270

E-post: eirik.runningen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
