PRIVATMEGLEREN
ÅSANE

MORVIKSANDEN 34

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Godkjente bygningstegninger

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Morviksanden 34 , 5124 MORVIK
BERGEN kommune
gnr. 185, bnr. 619

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 15.09.2026 **Rapportdato:** 21.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2789 **Eiendomsverdi ref nr:** TW1915

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

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

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



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Frittliggende enebolig over to plan, bygget i 1986.
Sørvestvendt altan på 20 m² med utgang fra stue og soverom.
Sørvestvendt altan på 16,4 m² med utgang fra stue.
Sørvestvendt terrasse på ca 122 m² med utgang fra kjellerstue og soverom, hvorav 32 m² er overbygd.
Sørvestvendt terrasse på ca 36 m² med utvendig adkomst.
Tilhørende garasje med en biloppstillingsplass og bod i bakkant, bygget i 1986.

Eiendommen ble etablert 27.09.1985 og har gnr. 185, bnr. 619 i Bergen kommune. Eneboligen ble oppført i 1986 og går over to plan. Boligen ble oppført av Mesterhus Bergen AS. Boligen har valmtak tekket med betongtakstein. Nåværende eiere overtok eiendommen i 2016 (tinglyst 18.07.2016).
Det er gjennomført betydelige oppgraderinger både innvendig og utvendig etter overtakelsen. Det henvises til de enkelte punktene i rapporten for nærmere beskrivelse av utførte arbeider.
Boligen har samtidig noen eldre bygningsdeler og konstruksjoner. Det er registrert flere forhold i rapporten hvor det må påregnes vedlikehold, oppgraderinger eller utbedringer ved behov. Det henvises til de enkelte punktene for nærmere beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1986 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette boligen ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

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

Taktekking er fra byggeår. Det ble utført takfornying i 2012 i regi av tidligere eier. Dvs. at takstein ble behandlet. Nye renner og nedløp i 2021/2022. Nytt pipebeslag ble montert i 2010. Øvrige beslag og takhetter er fra byggeår.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende/stående trekledning.

I 2021/2022 ble yttervegger mot sørvest og sørøst etterisolert og påmontert ny ytterkledning. En liten del av ytterkledning mot bakside ble skiftet i 2022. Hoveddel av ytterkledning mot bakside og ytterkledning mot nordvest er fra byggeår. Fasadene ble malt i 2023/2024.

Vinduer og dører:
Vinduer: Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag på nyere vinduer.
Isolerglass i trekarmer.
Ytterdør forblendet: Malt tredør.
YYtterdør: Malt/behandles tredør med felt av blyinnfattet glass. Sidefelt i blyinnfattet glass.
Altandører: Skyvedører i isolerglass, hvite trekarmer. Utv. beslag.
Terrassedører: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer. Utv. beslag.

Alle vinduer ble skiftet i 2021/2022, unntatt vinduer mot bakside. Nyere vinduer har trelags isolerglass. Det er utvendig el.screens foran åtte vinduer i front og to altandører. Syv vinduer mot bakside er fra byggeår. Hovedytterdør og forblendet ytterdør i hoved-etg er fra byggeår. Alle altandører og terrassedører ble montert i 2021/2022. Altandører og terrassedører har trelags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: En-stavs eikeparkett, keramiske fliser.
Vegger: Malt platekledning, mdf panel, malt tapet.
Himling: Takplater, malt platekledning.

Oppgraderinger:
- Overflatene i hoved-etg ble oppusset i 2017/2018.
- Overflatene i u-etg ble oppgradert/skiftet i forbindelse med ombygging i 2021/2022.

Eksisterende takplater i himling i hoved-etg ble ikke skiftet i forbindelse med oppussing. Gulvfliser i entre er av eldre årgang.

Annet:
- Garderobeskap på begge soverom i hoved-etg.
- Skyvedørsgarderobe på ett soverom i u-etg, uten innmat (hyller/skuffer/stang).
- Hyller i bod.

Pipe og ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).
Ildsted i stue. Peisinnsats med glassfront. Fra 2020. Produsent: Spartherm.
Ildsted i kjellerstue. Peisinnsats med glassfront. Fra 2022. Produsent: Scan.
Feieluke er plassert utvendig.

Innvendig trapp:
Furutrapp med åpne trinn.

Trappen er fra byggeår.

Innvendige dører:
Formpressete profilerte dørblad, hvite tredører med finer.
Dørblad med glassfelt mellom gang/trapperom - stue og mellomgang - kjellerstue.

Innerdørene i hoved-etg ble skiftet i 2017/2018 og innerdørene i u-etg ble skiftet i 2021/2022.

VÅTROM Gå til side

Bad u-etg. Areal: 6 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt

Beskrivelse av eiendommen

toalett, dusjvegg/dusjdør i glass, integrert dusjgarnityr, rør i rør skap.
El.avtrekksventil i himling.

Badet ble renovert i 2022. Arbeidet ble utført av Bademiljø Arna & Åsane Rørleggerservice AS.

Bad hoved-etg. Areal: 6,7 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg/dusjdør i glass, integrert dusjgarnityr.
El.avtrekksventil i himling.

Badet ble renovert i 2022. Arbeidet ble utført av Bademiljø Arna & Åsane Rørleggerservice AS.

Vaskerom. Areal: 13,7 m².
Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap, laminat benkeplate, varmtvannstank.
El.avtrekksventil i vegg.

Vaskerom ble modernisert i 2022. Våtromsbelegg ble montert av Norgeshus Vestnorsk Bygg AS med underleverandør.
Innredning/skap er montert av eier.

KJØKKEN

Gå til side

Areal: 17,1 m². Ny kjøkkeninnredning i 2017/2018.
En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, takplater i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Takhøy innredning.
Ett overskap med glassfronter.
Kompositt benkeplate, keramisk vaskekum, ventilator.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (IKEA):
- Stekeovn. Fra 2025.
- Platetopp m/induksjon, 78 cm.
- Oppvaskmaskin. Fra 2026.
- Kombiovn (micro/stekeovn).
- Kjøleskap.
- Fryseskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system) til begge bad. Type rør i rør system: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert på bad i u-etg. Stoppekraner er plassert på vaskerom.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 242 liter. Produksjonsdato: 18.01.2023. Produsent: Oso Hotwater.

Nytt rør i rør system til begge bad i 2022. Arbeidet ble utført av Bademiljø Arna & Åsane Rørleggerservice AS. Kobberrør er fra byggeår.

Ventilasjon:
Begge bad og vaskerom har el.avtrekksventil. Ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal/takhette. Ellers er det naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg på ett soverom i hoved-etg, spalteventiler i åpningsvinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandører/terrassedør.

El.anlegg:
Sikringsskap i entre i hoved-etg.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 8 stk), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern, ringetrafo.
Hovedsikring på 63 ampere (skrusikringer).

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 13 stk.
15 ampere. 6 stk.
10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i oktober 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling i alle rom i u-etg, unntatt i bod.
Innfelte led spotlights i himling på bad i hoved-etg og i kasse v/himling i stue. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Gulvvarme i alle rom, unntatt ett soverom og gang/trapperom i hoved-etg og bod i u-etg.

Mrk. Gulvvarme på soverom ved kjøkken er bare i ca. halve rommet (kun i tidligere vaskerom). Ikke varme i gulv der det var kjølerom.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox. Det er også mulig å koble seg til bredbånd fra Telenor.

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning. Biloppstillingsplass med plass til noen biler, hvorav en i garasje.

Uteområde foran boligen ble betydelig oppgradert i 2021/2022.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt byggetegninger.

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

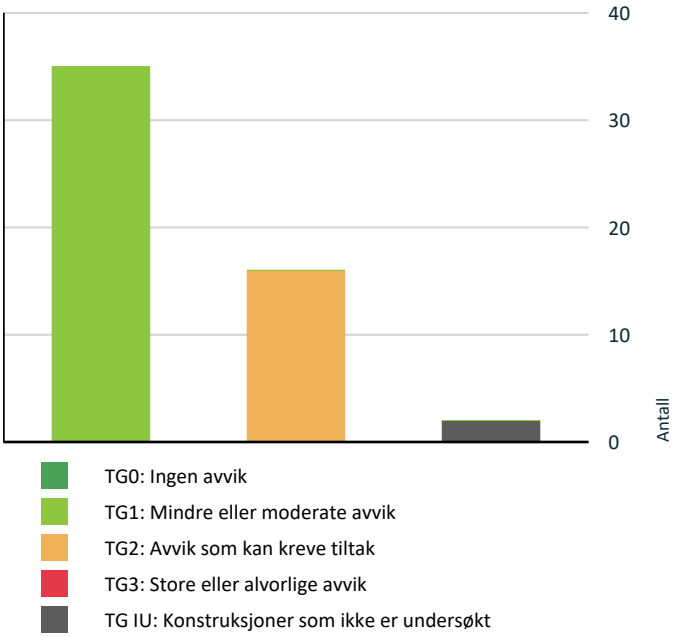
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - eldre del	Gå til side
Utvendig > Eldre vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører fra byggeår	Gå til side
Innvendig > Innvendige overflater - gulvfliser i entre	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > U-etg > Vaskerom (13,7 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > U-etg > Vaskerom (13,7 m²) > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er registrert at det mangler snøfangere på taket. På oppføringstidspunktet var dette ikke et krav etter gjeldende regelverk. Ved tilstandsvurderingen er forholdet vurdert opp mot dagens sikkerhetskrav, hvor takvinkel og type taktekking tilsier at det normalt ville vært krav til snøfangere. Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert nedfall av snø og is, noe som kan føre til personskader samt skade på bygning og installasjoner. Det foreligger imidlertid ikke krav om oppgradering til dagens forskriftsnivå som følge av senere regelverksendringer. Ved fremtidig utskiftning av taktekkingen anbefales det likevel at montering av snøfangere vurderes som et sikkerhetsforbedrende tiltak i tråd med dagens anbefalinger og praksis. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk ved nivåforskjell større enn 0,5 m. Gjelder sørvestvendt terrasse med utgang fra kjellerstue og soverom.

Det er ikke montert rekkverk ved nivåforskjell større enn 0,5 m. Gjelder sørvestvendt terrasse med utvendig adkomst.

Det er ikke montert rekkverk ved utvendig trapp. Gjelder trapp til nederste terrasse.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boliger har jevnlig behov for vedlikehold.

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Taktekking er fra byggeår. Det ble utført takfornying i 2012 i regi av tidligere eier. Dvs. at takstein ble behandlet.

Generelt:
Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Forventet brukstid:
Rennebord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Betongtakstein har en levetid på 30 - 50 år.
Men på vestlandet som har mye nedbør så holder ikke betongtakstein opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Taktekking fra 1986 har oppnådd en høy alder og nærmer seg forventet levetid. Selv om det ikke ble registrert tegn til aktive lekkasjer ved befaringen, må det påregnes økt risiko for svikt i undertak, beslag og tilhørende komponenter som følge av alder. Taket bør kontrolleres jevnlig, og det må påregnes større vedlikeholdsarbeider eller utskiftning på sikt. Taktekking bør jevnlig kontrolleres av fagperson. Dersom det registreres riss eller sprekker i takstein, eller det avdekkes svikt i undertak, lekter eller andre tilhørende bygningsdeler, må utskiftning av taktekkingen påregnes.


Taktekking sett fra bakkenivå.

Tilstandsrapport



Taktekking sett fra bakkenivå.



Slitasje på takhette.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Nye renner og nedløp i 2021/2022. Nytt pipebeslag ble montert i 2010. Øvrige beslag og takhetter er fra byggeår.

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

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

Vurdering av avvik:

• Eldre beslag og takhetter bærer preg av elde/slitasje.

• Det er registrert at det mangler snøfangere på taket. På oppføringstidspunktet var dette ikke et krav etter gjeldende regelverk. Ved tilstandsvurderingen er forholdet vurdert opp mot dagens sikkerhetskrav, hvor takvinkel og type taktekking tilsier at det normalt ville vært krav til snøfangere. Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert nedfall av snø og is, noe som kan føre til personskader samt skade på bygning og installasjoner. Det foreligger imidlertid ikke krav om oppgradering til dagens forskriftsnivå som følge av senere regelverksendringer. Ved fremtidig utskiftning av taktekkingen anbefales det likevel at montering av snøfangere vurderes som et sikkerhetsforbedrende tiltak i tråd med dagens anbefalinger og praksis.

Konsekvens/tiltak

• Eldre beslag og takhetter bærer preg av alder og slitasje. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, korrosjonsskader og redusert funksjon. Det må påregnes hyppigere vedlikehold og utskifting på sikt. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Komponenter med vesentlig slitasje eller begynnende skader bør skiftes ut for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og levetid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmtak.
Konstruksjon av w-takstoler.

Koffertloft med tilgang fra loftsluke i gang/trapperom.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Mrk.
Isolasjon og plastfolie/dampsperre er fra byggeår. Utførelse er i henhold til vanlig byggeskikk for oppføringstidspunktet. Det må påregnes at plastfolie/dampsperre kan være perforert eller svekket, særlig rundt gjennomføringer som elektriske punkter. Eldre plastfolier er ofte tynnere og kan ha redusert funksjon sammenlignet med dagens standard, med økt risiko for luftlekkasjer og fuktvandring. Utbedringer må påregnes v/ behov.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Loftsluke er ikke damptett.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Luftespalten mellom isolasjon og undertak/sutak vurderes som mangelfull, og det er ikke etablert tilstrekkelig lufting ved gesims som følge av tette kistebord. Begrenset ventilering kan over tid øke risikoen for kondensdannelse og fuktrelaterte skader i takkonstruksjonen. Det anbefales å etablere større luftespalte mellom isolasjon og sutak samt sørge for luftinntak ved gesims ved å lage spalte mellom kistebordene.

• Loftsluke som ikke er damptett kan føre til luftlekkasjer og transport av varm, fuktig inneluft opp i takkonstruksjonen, med økt risiko for kondens og fuktskader. Tiltak: Det anbefales å utbedre eller skifte loftsluken slik at den blir tilstrekkelig damptett og godt isolert. Dette vil redusere varmetap og risiko for fuktproblemer.

Tilstandsrapport



Ingen luftespalte i utvendig gesims.



Liten luftespalte mellom isolasjon – sutak. Det bør være 5 cm luftespalte.



Liten luftespalte mellom isolasjon – sutak. Det bør være 5 cm luftespalte.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende/stående trekledning.

I 2021/2022 ble yttervegger mot sørvest og sørøst etterisolert og påmontert ny ytterkledning. En liten del av ytterkledning mot bakside ble skiftet i 2022. Fasadene ble malt i 2023/2024.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.
Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon - eldre del

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende/stående trekledning.

Hoveddel av ytterkledning mot bakside og ytterkledning mot nordvest er fra byggeår. Vegger som ikke er etterisolert har mindre isoleringsevne.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.
Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Eldre ytterkledning bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur på fasader som ikke er skiftet. Mangelfull lufting reduserer uttørkingsmulighetene bak kledningen og kan føre til opphopning av fukt. Over tid kan dette medføre økt risiko for råteskader, soppvekst og nedbrytning av trekonstruksjoner. Tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende luftespalte i nedre kant av kledningen der dette er praktisk mulig. Samtidig bør det sikres at avstanden mellom terreng og kledning er tilstrekkelig for å begrense fuktpåvirkning og sprutbelastning mot fasaden.
- Det er registrert manglende gnagesikring (musetetting) bak nederste kledningsbord på fasader som ikke er skiftet. Forholdet gir økt risiko for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen. Montering av egnet gnagesikring anbefales for å sikre konstruksjonen samtidig som nødvendig lufting opprettholdes.
- Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag på nyere vinduer.

Alle vinduer ble skiftet i 2021/2022, unntatt vinduer mot bakside. Nyere vinduer har trelags isolerglass. Det er utvendig el.screens foran åtte vinduer i front og to altandører.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 2 Eldre vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmer.

Syv vinduer mot bakside er fra byggeår.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

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



Slitasje i karm på vinduer i karnapp på kjøkken. Disse vinduene har mest slitasje og bør skiftes først.

TG 2 Ytterdører fra byggeår

Beskrivelse

Ytterdør forblendet: Malt tredør.
Ytterdør: Malt/behandles tredør med felt av blyinnfattet glass. Sidefelt i blyinnfattet glass.

Hovedytterdør og forblendet ytterdør i hoved-etg er fra byggeår.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:
• Eldre dører bærer preg av elde/slitasje. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

• Forblendet ytterdør bør ev. fjernes fra utside v/en eventuell utskiftning av ytterkledning.

TG 1 Altandører/terrassedører

Beskrivelse

Altandører: Skyvedører i isolerglass, hvite trekarmer. Utv. beslag.
Terrassedører: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer. Utv. beslag.

Alle altandører og terrassedører ble montert i 2021/2022. Altandører og terrassedører har trelags isolerglass.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

TG 1 Sørvestvendt altan med utgang fra stue og soverom

Beskrivelse

Sørvestvendt altan på 20 m² med utgang fra stue og soverom.
Trebjelkelag belagt med terrassebord. Aluminiumskassetter mellom bjelker.
Rekkverk i stålprofiler og glass. Levegg har stående bord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,02 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen ble oppført i 2021/2022.
Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Mrk.
Aluminiumskassettene er ikke konstruert for å være 100 % vanntette, og noe vanninntrengning til arealet under må derfor påregnes. Overbygde arealer under slike konstruksjoner bør være åpne og godt ventilerte slik at eventuell fukt kan tørke ut og ikke medfører opphopning av fukt. Det var ikke tegn til større lekkasjer/utettheter på underside av altanen.

TG 1 Sørvestvendt altan med utgang fra stue

Beskrivelse

Sørvestvendt altan på 16,4 m² med utgang fra stue.
Trebjelkelag belagt med terrassebord. Aluminiumskassetter mellom bjelker.
Rekkverk i stålprofiler og glass. Stående bord på siderekkverk.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,00 m - 1,01 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen ble oppført i 2021/2022.
Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Mrk.
Aluminiumskassettene er ikke konstruert for å være 100 % vanntette, og noe vanninntrengning til arealet under må derfor påregnes. Overbygde arealer under slike konstruksjoner bør være åpne og godt ventilerte slik at eventuell fukt kan tørke ut og ikke medfører opphopning av fukt. Det var ikke tegn til større lekkasjer/utettheter på underside av altanen.

TG 1 Sørvestvendt terrasse med utgang fra kjellerstue og soverom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sørvestvendt terrasse på ca 122 m² med utgang fra kjellerstue og soverom, hvorav 32 m² er overbygd.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Terrassen ble tillaget i 2021/2022.
Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk ved nivåforskjell større enn 0,5 m. Gjelder sørvestvendt terrasse med utgang fra kjellerstue og soverom.

Konsekvens/tiltak
• Manglende rekkverk på sørvestvendt terrasse med utgang fra kjellerstue og soverom ved nivåforskjell over 0,5 m medfører økt risiko for fallulykker og redusert personsikkerhet ved bruk av området. Tiltak: Det anbefales å etablere rekkverk eller annen tilfredsstillende fallsikring i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger for å redusere risikoen for personskader.



Manglende rekkverk ved nivåforskjell over 0,5 meter.

TG 1 Sørvestvendt terrasse med utvendig adkomst

Beskrivelse
Sørvestvendt terrasse på ca 36 m² med utvendig adkomst.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk i stålprofiler og glass.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,02 m - 1,05 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen ble tillaget i 2021/2022.
Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk ved nivåforskjell større enn 0,5 m. Gjelder sørvestvendt terrasse med utvendig adkomst.

Konsekvens/tiltak
• Manglende rekkverk på sørvestvendt terrasse med utvendig adkomst ved nivåforskjell over 0,5 m medfører økt risiko for fallulykker og redusert personsikkerhet ved bruk av området. Tiltak: Det anbefales å etablere rekkverk eller annen tilfredsstillende fallsikring i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger for å redusere risikoen for personskader.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er oppført i trevirke.

Nye utvendige trapper i 2021/2022.

Utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk ved utvendig trapp. Gjelder trapp til nederste terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Manglende rekkverk ved utvendig trapp medfører økt risiko for fallulykker og redusert personsikkerhet ved bruk av trapp. Tiltak: Det anbefales å etablere rekkverk eller annen tilfredsstillende fallsikring i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger for å redusere risikoen for personskader.



Manglende rekkverk ved utvendig trapp.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: En-stavs eikeparkett, keramiske fliser.
Vegger: Malt platekledning, mdf panel, malt tapet.
Himling: Takplater, malt platekledning.

Oppgraderinger:
- Overflatene i hoved-etg ble oppusset i 2017/2018.
- Overflatene i u-etg ble oppgradert/skiftet i forbindelse med ombygging i 2021/2022.

Eksisterende takplater i himling i hoved-etg ble ikke skiftet i forbindelse med oppussing. Gulvfliser i entre er av eldre årgang.

Annet:
- Garderobeskap på begge soverom i hoved-etg.
- Skyvedørsgarderobe på ett soverom i u-etg, uten innmat (hyller/skuffer/stang).
- Hyller i bod.

Mrk.
Det er registrert noe ujevne overflater noen steder, blant annet ved trapperom og hjørne i stue. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

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

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

TG 2 Innvendige overflater - gulvfliser i entre

Beskrivelse

Gulv: Keramiske fliser.

Vurdering av avvik:

• Bom registrert i flere gulvfliser i entre. Noen gulvfliser virker å ha delvis løsnet fra fliselim.

Konsekvens/tiltak

• Gulvflisene i entre bør lokal utbedres, ev. skiftes ved behov

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 24 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt på soverom i hjørne mot sørøst i u-etg. Det er kun i dette rommet det er målt over 20 mm skjevheter.

Nye sponplater på gulv i hoved-etg i 2017/2018 i forbindelse med oppussing.

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

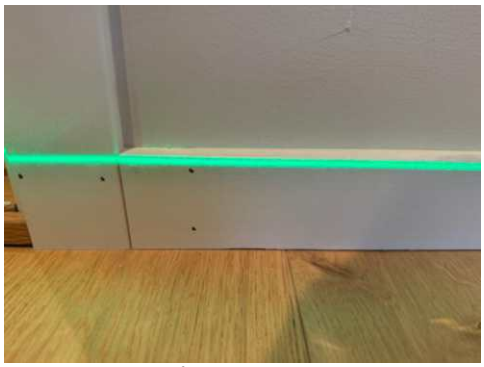
Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Bilder viser skjevheter i gulv på det ene soverommet i u-etg.



Bilder viser skjevheter i gulv på det ene soverommet i u-etg.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).
Ildsted i stue. Peisinnsats med glassfront. Fra 2020. Produsent: Spartherm.
Ildsted i kjellerstue. Peisinnsats med glassfront. Fra 2022. Produsent: Scan.
Feieluke er plassert utvendig.

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

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

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

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Overflater i rom under terreng er beskrevet i punkt «Overflater».

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, gjenkledd på innside.

Gulv mot grunn:
Betonggulv direkte på grunn.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Bod.

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

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 77,6 % ved en temperatur på 16,5 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

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

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er utført fuktmåling i påforet yttervegg mot terreng i bod i underetasjen. Veggen er oppført med innvendig trestenderverk og isolasjon mot grunnmur. Dette var en vanlig byggemåte da boligen ble oppført i 1986, men konstruksjonen er erfaringsmessig utsatt for fuktproblemer fordi organiske materialer er plassert mot en kald murkonstruksjon med begrensede uttørkingsmuligheter. Det er i tillegg registrert plast/dampsperre på innsiden av konstruksjonen, noe som ytterligere begrenser uttørkingsmulighetene mot inneluften.
Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe inne i konstruksjonen til 77,6 % RF ved 16,5 °C. Dette tilsvarer et duggpunkt på om lag 12,5 °C.
Fuktmåling med pigger i tilgjengelig bunnsvill ved inspeksjonsluke viste en trefuktighet på 16,9 vektprosent. Måleresultatene indikerer et moderat forhøyet fuktnivå i konstruksjonen.
Ved denne konstruksjonsløsningen må det påregnes at deler av grunnmuren, særlig nederst mot gulv, i perioder har lavere temperatur enn duggpunktet. Dette kan føre til kondensdannelse inne i veggen og øke risikoen for oppfukting av trevirke og isolasjon over tid. Selv om målt trefuktighet ikke er unormalt høy på befaringstidspunktet, viser målingene at konstruksjonen har et fuktnivå som tilsier at den bør følges opp. Kombinasjonen av innvendig isolering, organiske materialer mot grunnmur og plast/dampsperre gjør at konstruksjonen generelt vurderes som fuktutsatt.

Konsekvens/tiltak
• Påforede vegger mot terreng med innvendig isolasjon og plast/dampsperre har begrensede uttørkingsmuligheter og er en erfaringsmessig fuktutsatt konstruksjon. Måleresultatene indikerer forhøyet fuktbelastning i veggen, og det kan ikke utelukkes at deler av konstruksjonen, spesielt bunnsvill og nedre del av veggen, er mer fuktpåvirket enn det som kunne verifiseres ved stikkprøvekontroll. Forholdet medfører risiko for skjulte fuktskader. Tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen for å kartlegge omfanget av eventuell fuktpåvirkning og tilstanden til bunnsvill og øvrige organiske materialer. Basert på resultatene bør utbedringer påregnes ved behov. Ved fremtidig oppgradering anbefales konstruksjonen bygget om til en mer fuktsikker løsning.



Måling av relativ luftfuktighet.



Måling av trefukt/vektprosent.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Furutrapp med åpne trinn.

Trappen er fra byggeår.
Trappen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det bør monteres barnesikringslist mellom trinnene. Barnesikringslist reduserer åpningen mellom trinnene, og hindrer små barn i å komme mellom trinnene.

Tilstandsrapport



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



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



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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete profilerte dørblad, hvite tredører med finer.
Dørblad med glassfelt mellom gang/trapperom - stue og mellomgang - kjellerstue.

Innerdørene i hoved-etg ble skiftet i 2017/2018 og innerdørene i u-etg ble skiftet i 2021/2022.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

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

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

VÅTROM

U-ETG > BAD (6 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad u-etg. Areal: 6 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg/dusjdør i glass, integrert dusjgarnityr, rør i rør skap.
El.avtrekksventil i himling.

Badet ble renovert i 2022. Arbeidet ble utført av Bademiljø Arna & Åsane Rørleggerservice AS.

U-ETG > BAD (6 M²)

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på våtrommet.

U-ETG > BAD (6 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

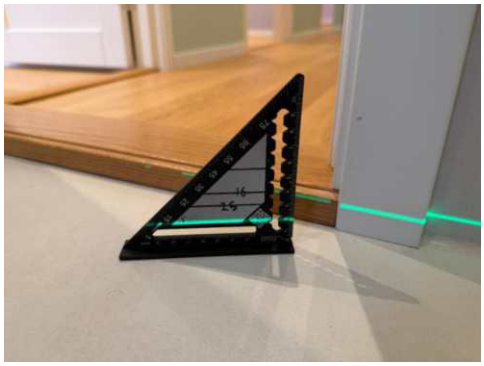
U-ETG > BAD (6 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 30 mm fall fra gulv v/dør til sluk. Gulv i dusjsone er nedsenket 15 - 20 mm i forhold til resten av badegulv.

Tilstandsrapport



Fallforhold er kontrollert med laser og gradvinkel. Fall vurderes som tilfredsstillende når laserlinjen treffer 25 mm-merket eller lavere. 16 mm -merket benyttes ved kontroll av lokalt fall rundt sluk.

U-ETG > BAD (6 M²)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Avlang stålsluk i dusjsone, ny v/renovering.
Membran: Smøremembran/membranplater.



Avlang stålsluk i dusjsone.

U-ETG > BAD (6 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg/dusjdør i glass, integrert dusjgarnityr, rør i rør skap.



Røropplegg under servant.

U-ETG > BAD (6 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El.avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

Baderommet er utstyrt med Pax-vifte med appstyring. For effektiv fjerning av fukt anbefales bruk av boost-funksjonen ved dusjing.

U-ETG > BAD (6 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i gang/trapperom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 62,2 % ved en temperatur på 20,4 grader.

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

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



Måling av relativ luftfuktighet.

Tilstandsrapport



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

U-ETG > VASKEROM (13,7 M²)

Generell

Beskrivelse

Vaskerom. Areal: 13,7 m².
Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap, laminat benkeplate, varmtvannstank.
El.avtrekksventil i vegg.

Vaskerom ble modernisert i 2022. Våtromsbelegg ble montert av Norgeshus Vestnorsk Bygg AS med underleverandør. Innredning/skap er montert av eier.

U-ETG > VASKEROM (13,7 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

U-ETG > VASKEROM (13,7 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtromsbelegg på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 35 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

U-ETG > VASKEROM (13,7 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast, eldre modell. Våtromsbelegg er klemt i sluk.
Membran: Synlig våtromsbelegg.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på slukløsning.

Konsekvens/tiltak

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



Eldre plastsluk i gulv.



Det er ikke membran/tettesjikt på vegg bak utslagsvask. Det er derfor viktig å unngå vannsøl ved bruk, da veggen er sårbar for fuktpåvirkning. Ved en eventuell oppgradering bør det etableres en sprutsikker og fuktbestandig overflate på veggen bak utslagsvasken, for eksempel i form av membran med fliser eller baderomsplater. Dette vil redusere risikoen for fuktskader ved normal bruk.

U-ETG > VASKEROM (13,7 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



Røropplegg under vask.

Tilstandsrapport

U-ETG > VASKEROM (13,7 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

El.avtrekksventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det er benyttet standard dørterskel på vaskerom. På vaskerom skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av vaskerommet fungerer. Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.



Feil type dørterskel på vaskerom. På vaskerom skal dørterskel være flat slik at det blir tilluftspalte under dørblad.

U-ETG > VASKEROM (13,7 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i gang/trapperom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 58,1 % ved en temperatur på 22,0 grader.

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

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



Måling av relativ luftfuktighet.



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

HOVED-ETG > BAD (6,7 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad hoved-etg. Areal: 6,7 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg/dusjdør i glass, integrert dusjgarnityr.
El.avtrekksventil i himling.

Badet ble renovert i 2022. Arbeidet ble utført av Bademiljø Arna & Åsane Rørleggerservice AS.

HOVED-ETG > BAD (6,7 M²)

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på våtrommet.

HOVED-ETG > BAD (6,7 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

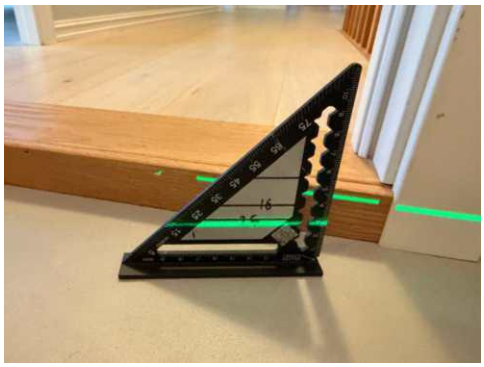
HOVED-ETG > BAD (6,7 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 39 mm fall fra gulv v/dør til sluk. Gulv i dusjsone er nedsenket 15 - 20 mm i forhold til resten av badegulv.

Mrk.
Det er noe ujevn silikonfuge langs gulv i dusjsone. Forholdet er av estetisk karakter og har ingen vesentlig funksjonsmessig betydning.



Fallforhold er kontrollert med laser og gradvinkel. Fall vurderes som tilfredsstillende når laserlinjen treffer 25 mm-merket eller lavere. 16 mm -merket benyttes ved kontroll av lokalt fall rundt sluk.

HOVED-ETG > BAD (6,7 M²)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Avlang stålsluk i dusjsone, ny v/renovering.
Membran: Smøremembran/membranplater.



Avlang stålsluk i dusjsone.

HOVED-ETG > BAD (6,7 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg/dusjdør i glass, integrert dusjgarnityr.



Røropplegg under servant.

HOVED-ETG > BAD (6,7 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El.avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

Baderommet er utstyrt med Pax-vifte med appstyring. For effektiv fjerning av fukt anbefales bruk av boost-funksjonen ved dusjing.

HOVED-ETG > BAD (6,7 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i gang/trapperom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 53,9 % ved en temperatur på 21,6 grader.

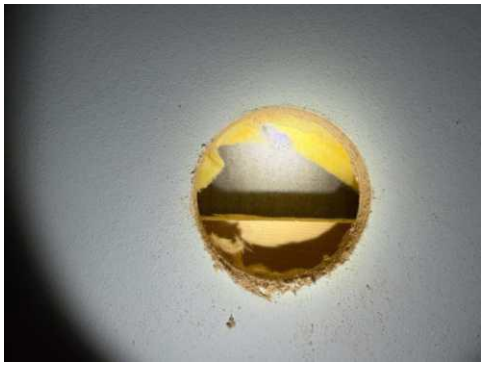
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

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



Måling av relativ luftfuktighet.

Tilstandsrapport



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

KJØKKEN

HOVED-ETG > KJØKKEN (17,1 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 17,1 m². Ny kjøkkeninnredning i 2017/2018.
En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, takplater i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Takhøy innredning. Ett overskap med glassfronter.
Kompositt benkeplate, keramisk vaskekum, ventilator.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (IKEA):
- Stekeovn. Fra 2025.
- Platetopp m/induksjon, 78 cm.
- Oppvaskmaskin. Fra 2026.
- Kombiovn (micro/stekeovn).
- Kjøleskap.
- Fryseskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg under vask.

HOVED-ETG > KJØKKEN (17,1 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Produsent: IKEA. Fra 2017/2018. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal/takhette.

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



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekraner er plassert på vaskerom.

Kobberrør er fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er noe irr på synlige kobberrør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det er registrert irr/korrosjon på noen kobberrør. Forholdet kan indikere fuktpåvirkning eller kondens over tid og kan på sikt medføre økt risiko for lekkasjer og materialnedbrytning. Årsak bør kartlegges nærmere, og korroderte rørstrekk bør kontrolleres og utbedres ved behov.



Stoppekraner på vaskerom.



Irr på kobber rør på vaskerom.

TG 1 Innvendige vannledninger - rør i rør system

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system) til begge bad. Type rør i rør system: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert på bad i u-etg.

Nytt rør i rør system til begge bad i 2022. Arbeidet ble utført av Bademiljø Arna & Åsane Rørleggerservice AS.



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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler stakeluke eller stakeluke er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak

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

• Manglende eller ukjent stakeluke vanskeliggjør adkomst for rensing og feilsøking, og kan medføre økt risiko for oppstuving og driftsproblemer. Stakeluke bør etableres eller lokaliseres og merkes for å sikre tilfredsstillende adkomst for vedlikehold.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Begge bad og vaskerom har el.avtrekksventil. Ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal/takhette. Ellers er det naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg på ett soverom i hoved-etg, spalteventiler i åpningsvinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandører/terrassedør.

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

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 242 liter. Produksjonsdato: 18.01.2023. Produsent: Oso Hotwater.

Vurdering av avvik:

• Det drypper fra sikkerhetsventil i nedre del av varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Drypp fra sikkerhetsventilen indikerer at ventilen slipper ut vann. Dette kan skyldes normal ekspansjon ved oppvarming av vannet, men ved vedvarende drypp kan det også være tegn på feil ved sikkerhetsventilen, høyt vanntrykk eller andre forhold ved varmtvannstanken. Forholdet kan medføre unødvendig vannforbruk og fuktbelastning på omkringliggende bygningsdeler. Tiltak: Årsaken til dryppingen bør undersøkes nærmere. Sikkerhetsventilen bør kontrolleres og ved behov skiftes ut. Det anbefales også å kontrollere vanntrykket og at eventuelt avløp fra ventilen fungerer som forutsatt.



Varmtvannstank på vaskerom.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i entre i hoved-etg.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 8 stk), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern, ringetrafo. Hovedsikring på 63 ampere (skrusikringer).

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 13 stk.
15 ampere. 6 stk.
10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i oktober 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling i alle rom i u-etg, unntatt i bod. Innfelte led spotlights i himling på bad i hoved-etg og i kasse v/himling i stue. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Gulvvarme i alle rom, unntatt ett soverom og gang/trapperom i hoved-etg og bod i u-etg.

Mrk. Gulvvarme på soverom ved kjøkken er bare i ca. halve rommet (kun i tidligere vaskerom). Ikke varme i gulv der det var kjølerom.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox. Det er også mulig å koble seg til bredbånd fra Telenor.

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de siste fem årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i entre.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ingen åpenbare avvik registrert.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.

I 2021 ble det montert knotteplast og styrofoamplater inntil grunnmur mot sørøst. Øvrig drenering er fra byggeår.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

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

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

TG IU Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur er oppført i betong/naturstein.

Forstøtningsmurer er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Vurdering av avvik:

• I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

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

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

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

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

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at det mangler snøfangere på taket. På oppføringstidspunktet var dette ikke et krav etter gjeldende regelverk. Ved tilstandsvurderingen er forholdet vurdert opp mot dagens sikkerhetskrav, hvor takvinkel og type taktekking tilsier at det normalt ville vært krav til snøfangere. Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert nedfall av snø og is, noe som kan føre til personskader samt skade på bygning og installasjoner. Det foreligger imidlertid ikke krav om oppgradering til dagens forskriftsnivå som følge av senere regelverksendringer. Ved fremtidig utskiftning av taktekkingen anbefales det likevel at montering av snøfangere vurderes som et sikkerhetsforbedrende tiltak i tråd med dagens anbefalinger og praksis.

• Det er ikke montert rekkverk ved nivåforskjell større enn 0,5 m. Gjelder sørvestvendt terrasse med utgang fra kjellerstue og soverom.

• Det er ikke montert rekkverk ved nivåforskjell større enn 0,5 m. Gjelder sørvestvendt terrasse med utvendig adkomst.

• Det er ikke montert rekkverk ved utvendig trapp. Gjelder trapp til nederste terrasse.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende rekkverk på sørvestvendt terrasse med utgang fra kjellerstue og soverom ved nivåforskjell over 0,5 m medfører økt risiko for fallulykker og redusert personsikkerhet ved bruk av området. Tiltak: Det anbefales å etablere rekkverk eller annen tilfredsstillende fallsikring i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger for å redusere risikoen for personskader.

• Manglende rekkverk på sørvestvendt terrasse med utvendig adkomst ved nivåforskjell over 0,5 m medfører økt risiko for fallulykker og redusert personsikkerhet ved bruk av området. Tiltak: Det anbefales å etablere rekkverk eller annen tilfredsstillende fallsikring i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger for å redusere risikoen for personskader.

• Manglende rekkverk ved utvendig trapp medfører økt risiko for fallulykker og redusert personsikkerhet ved bruk av trapp. Tiltak: Det anbefales å etablere rekkverk eller annen tilfredsstillende fallsikring i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger for å redusere risikoen for personskader.

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

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det bør monteres barnesikringslist mellom trinnene. Barnesikringslist reduserer åpningen mellom trinnene, og hindrer små barn i å komme mellom trinnene.

• Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de siste fem årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass og lagringsplass

Byggeår
1986

Kommentar
Oppført samtidig som boligen

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

Vedlikehold
Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Beskrivelse
Grunnmur i leca/murkonstruksjoner. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Renner og nedløp i sort plast (fra byggeår).

Det er innlagt strøm i garasjen. Garasjen har panelt vippeport med manuell åpnefunksjon.
Ny boddør i bakkant av garasjen i 2023.

Mrk.
Riss ble observert i grunnmur/mur mot nabo. Det bør monteres takoverbygg v/boddør.
Garasjen har hovedsakelig bygningsdeler fra byggeår.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

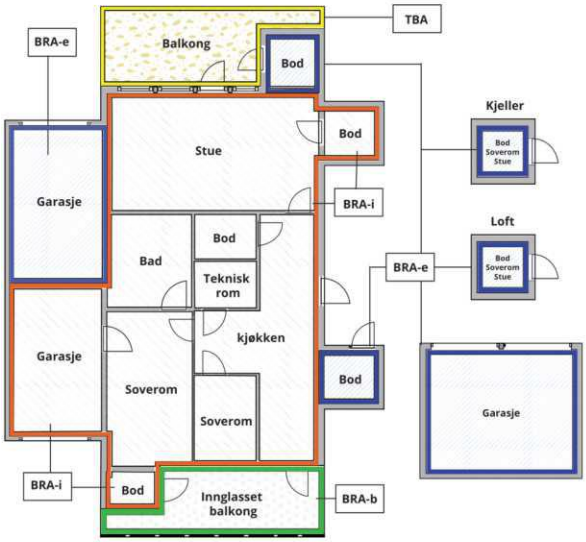
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg	107			107	158
Hoved-etg	113			113	36
SUM	**220**				**194**
SUM BRA	**220**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etg	Gang/trapperom (16 m²), mellomgang (5,1 m²), bad (6 m²), vaskerom (13,7 m²), soverom (11,9 m²), soverom 2 (10,6 m²), soverom 3 (7,5 m²), kjellerstue (23 m²), bod (6,8 m²)		
Hoved-etg	Entré (2,1 m²), gang/trapperom (14,4 m²), bad (6,7 m²), soverom (17,7 m²), soverom 2 (6,9 m²), stue (44,1 m²), kjøkken (17,1 m²)		

Kommentar

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

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen.
Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 6,1 m² av bruksarealet i u-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er 2,37 m - 2,38 m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt byggetegninger.

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2016-2019:
Ny gulvspon i hovedetasje og parkett på alle gulv. Malte flater og nye dører og listverk, ny kjøkkeninnredning med hvitevarer – utført i egenregi.

2020:
To nye peisinnsatser, en i underetasjens og en i hovedetasjens stuer – Levert og montert av Varmefag Minde.

2021:
Planert og gravet opp på østside av huset, hade og uteområpåder langs sjø. Etablert ny plen og ny plass for terrase. Utvidet parkering. - Utført av Magne Nordheim Entrepenørforretning AS og OH Betong AS, i tillegg til Dal maskin AS.

2021- 2022:
Bygget store terrasser ute og montert glassrekkverk, påbygget balkonger, byttet ut og etterisolert fasade mot sjø, i tilleg til nye vinduer og dører på denne side i samme tidsrom. Videre er underetasjen bygget om med ny planløsning. Her er gulv, vegger, tak, elektrisk med mere nytt. - Arbeidene er tegnet av Arkconsult AS, og utført at Norgeshus Vestnorsk Bygg As med underleverandører.

2022:
Revet og bygget to nye bad i hver sin etasje. – Arbidene er utført av Bademiljø Arna & Åsane rørleggerservice AS.

2023:
Byttet kledning og etterisolert fasade mot øst i tillegg til nye vinduer på samme side.Videre montert spilerekkverk langs halve eiendommen mot nord og rundt parkeringsplassen mot vei. Det ble også bygget et søppelskur foran garsjen – Utført av Aasen bygg AS

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Garasje med en biloppstillingsplass (22,8 m²), bod i bakkant av garasje (4,4 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2023. Ny boddør. Montert i egenregi.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Ole Kristvåg Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	185	619		0	896.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Morviksanden 34

Hjemmelshaver

Elin Merete Stormo & Ole Kristvåg Pedersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Morvik.
Fra boligen er det utsikt over Tertnes, Byfjorden, Askøy, Laksevåg,
Skålevik, Olsvik, Lyderhorn, Damsgårdsfjellet og Eidsvågfjellet mm.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger.

Kort avstand til dagligvarebutikk i Morvik, Haukedalen og Mjølkeråen.
Kort vei til Thon senter Åsane og Horisont senter med alle fasiliteter/servicetilbud.
Fine turmuligheter med bla Geitanuken, Veten, Hjortland og Høgstefjellet mm i Åsane.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Vestlandshallen, Myrdalsanlegget, Åsane Arena, Åstveithallen,
Åstveit idrettspark, Mjølkeråen Idrettsplass og Åsane Arena i området Åsane bydel, samt skoler som Mjølkeråen
Skole, Marikollen Skole, Tertnes barneskole, Åsane Videregående Skole og Tertnes Videregående Skole i Åsane.
Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Åsane.

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

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (4720000). Formål: Bolig.
Planid: 4720000.
Saksnummer: 1900/1280.
Planens navn: ÅSANE. GNR 185 BNR 1 MFL., INDRE MORVIK.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 28.06.1985.

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

Om tomten

Tomt:
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning.
Biloppstillingsplass med plass til noen biler, hvorav en i garasje.

Uteområde foran boligen ble betydelig oppgradert i 2021/2022.

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

Tinglyste/andre forhold

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

Servitutter i grunn:
1985/31570-2/106 09.10.1985 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDNING
Med flere bestemmelser

2017/269959-1/200 28.03.2017 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 185 BNR: 862
Bestemmelse om tilkoblingsrett til spillvannsledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	15.09.2026	Innhentet via megler/lagret. Dokumenter delvis gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.09.2026	Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
El. spørsmål til eier		Lagret	Gjennomgått		Nei
Tidligere finn salgsannonse		Lagret	Gjennomgått		Nei
Notatark til takstmann kommer på befaring		Lagret	Gjennomgått		Nei
Div fdv-dokumentasjon begge bad		Lagret	Gjennomgått		Nei
Div. fakturaer		Lagret	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2026	
2	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Åsane	Oppdragsnr.	136260098
Addresse	Morviksanden 34		
Postnr.	5124	Sted	MORVIK
Selgers navn	Ole Kristvåg Pedersen		
Selgers navn	Elin Merete Stormo		

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?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.:

14416048

Våtrom

Initialer selger:
O P
E M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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 faglært, og av hvem:

Begge bad i boligen ble revet ned og totaloppusset i 2022. Begge bad ble bygget opp igjen med nye gulv, vegger, tak, røropplegg, sluk og innredning. Det foreligger garantibevis for tetthet frem til 2032 fra Bademiljø Arna & Åsane Rørleggerservice AS.

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 ved kopi:

Det foreligger FDV dokumentasjon på konstruksjoner med keramiske fliser, kermaisk vask og dusjløsning, samt dokumentasjon på takmaling, elarbeider, listverk baderomsinnredninger, armatur, røropplegg, doskåler, lekkasjesikringskasser og nye sluk.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Bygget nytt tettesjikt og lagt membran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye sluk i begge bad

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

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

Alt elektrisk i forbindelse med lys, stikkontakter og varmekabler er nytt i forbindelse med totaloppussingen i 2022.

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:

Ligger vedlagt dokumentasjonen fra Bademiljø Arna & Åsane Rørleggerservice AS, og finnes også i Boligmappa på eiendommen.

Initialer selger:
O P
E M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Begge bad ble i 2022 totaloppusset av Bademiljø Arna & Åsane Rørleggerservice AS.

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:

Se beskrivelse i punktene 1-5.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er et eget pumpelag for trykk til vannledningen med pumpestasjon i Viddalen. Dette pumpelaget har i fellesskap ansvar for drift og vedlikehold av pumpeanlegget.

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:

Det ble i forbindelse med ombygging og ny fasade med etterisolering mot øst og syd-vest lagt nye takrenner og nedløp rundt hele huset. Dette er ikke gjort på garasjen. Tidligere eier opplyste at de i 2012 gjennomførte takfornying av taket.

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:

Nye takrenner og nedløp rundt hele huset

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:

Eiendommen ble betydelig oppusset med nye vinduer i begge etasjer mot sydvest og øst, samt bygget nye terrasser i hage og i tilknyting av huset av NorgesHus - Vestnorsk Bygg AS

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:

Oppgradert uteareal med inngangsparti og parkering, og ellers store arbeider i hage med planering, store terrasser med ulike soner, samt fasadeendringer med stor nye vinduer, samt ombygging av underetasje med ny planløsning, to peiser og to nye bad mm.

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

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:

Magne Nordheim Entrepenørforretning AS har utført masseutskiftning langs østsiden av huset i forbindelse med opparbeidelse av hage og utearealer i 2021

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:

Det ble gravet opp og byttet masser på østsiden av huset og i front av eiendommen mot sjøen

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

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:

Underetasjen er bygget om. Det er tatt areal av en tidligere stor innvendig bod til å utvide til et større vaskerom. Dett er søkt om, og det foreligger ferdigateest på arbeidene.

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

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:

Delvis nytt elektrisk anlegg i/på eiendommen i forbindelse med ombygging av underetasje, to nye bad og utelamper.

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:

Rommene i under etasjen er bygget om og totaloppusset med bl.a. elektrisitet. Det samme gjelder begge bad.

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

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

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

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

Hvilke endringer er gjort?:

Underetasje er ombygget. Se for øvrig punkt 19.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Begge balkongene er totaloppusset hvor den ene også er utvidet. Det er anlagt stor markterrasser på eiendommen. Balkongene, fasadeendring om bruksendring av rom er omfattet av ferdigattesten som ligger vedlagt.

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

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:

Det var tidligere maur i deler av boligen. I forbindelse med totaloppussing av bad i 2022 ble det avdekket råte i bunsvillen ved badet grunnet lekkasje. Dette er byttet ut og bygget opp på nytt. Ingen tegn til maur etter dette.

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

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

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:

Det ble søkt om tillatelse til tiltak med ansvarsrett i forbindelse med ombygging, med påfølgende utstedelse av ferdigattest.

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 18.09.2026

Signert av *Ole Kristvåg Pedersen*

Signert av *Elin Merete Stormo*

Initialer selger:
O P
E M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Morviksanden 34, 5124 MORVIK**	
Dato for energimerking **10.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348140**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9448985**
Gårdsnummer **185**	Bruksnummer **619**
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 **1986**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **224,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **224,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **210,27**

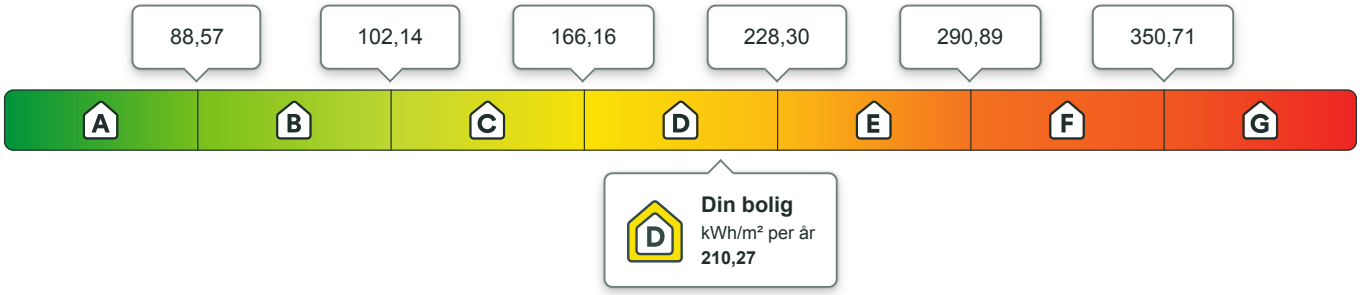
Morviksanden 34, 5124 MORVIK

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
47 547,65	**201,49**

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

Morviksanden 34, 5124 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 **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Morviksanden 34, 5124 MORVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

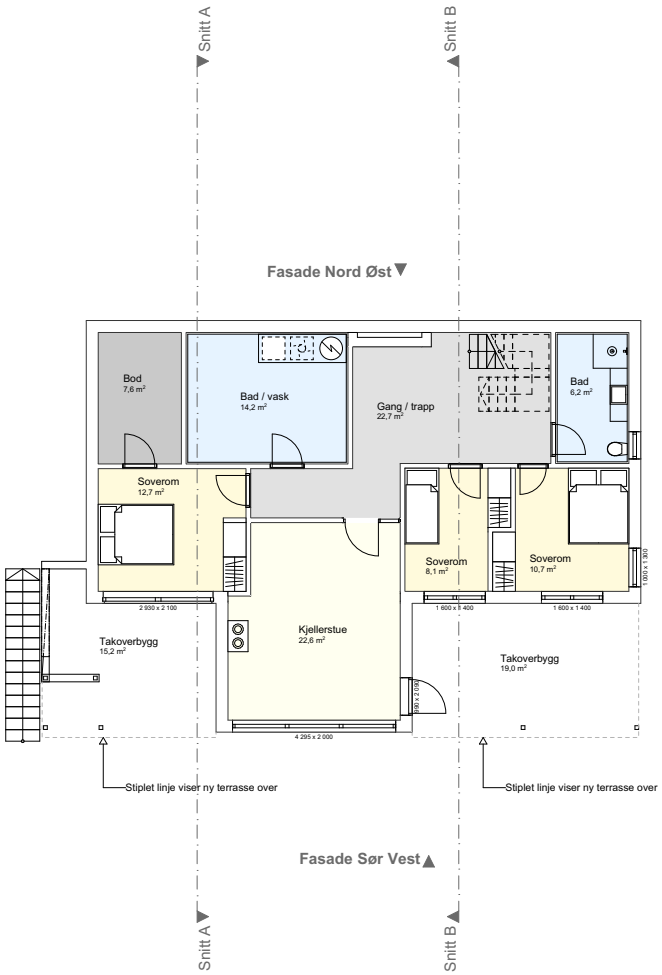
Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

E - 1



BRA 1.etg
111,4 m²

BRA utnyttelse total
32,4 %

BRA nytt takoverbygg
34,2 m²

BYA utnyttelse total
21,7 %

BRA 2.etg
117,6 m²

BRA garasje og bod
27,5 m²

BRA total
290,7 m²

BYA opprinnelig inkl. garasje og bod
176,8 m²

BYA ny inkl. garasje og bod
195 m²

Prosjektnr.	Dato opprettet
2020132	16.06.2020
Type tegning	Revisjon nr.
Plan 1. Etasje	**-**

E-A20-1

Eksisterende enebolig med utvidede terrasser, delvis ny planløsning og fasader.

Revisjoner

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Fase
Søknadstegninger

arkoconsult
ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valestrandsfossen
Tel.: 56390003 - Fax.: 56191130 - Mob.: 93241511
Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr. 918 269 665 MVA

Tiltakshaver
Elin Merete Stormo

Sign.
SN
Dato
07.07.2020

Prosjekt
Fasadeendring - utvidelse av terrasser

Gnr/ Bnr 185/ 619
Bergen

Kontroll
PKT
Dato
07.07.2020

Målestokk
1:100

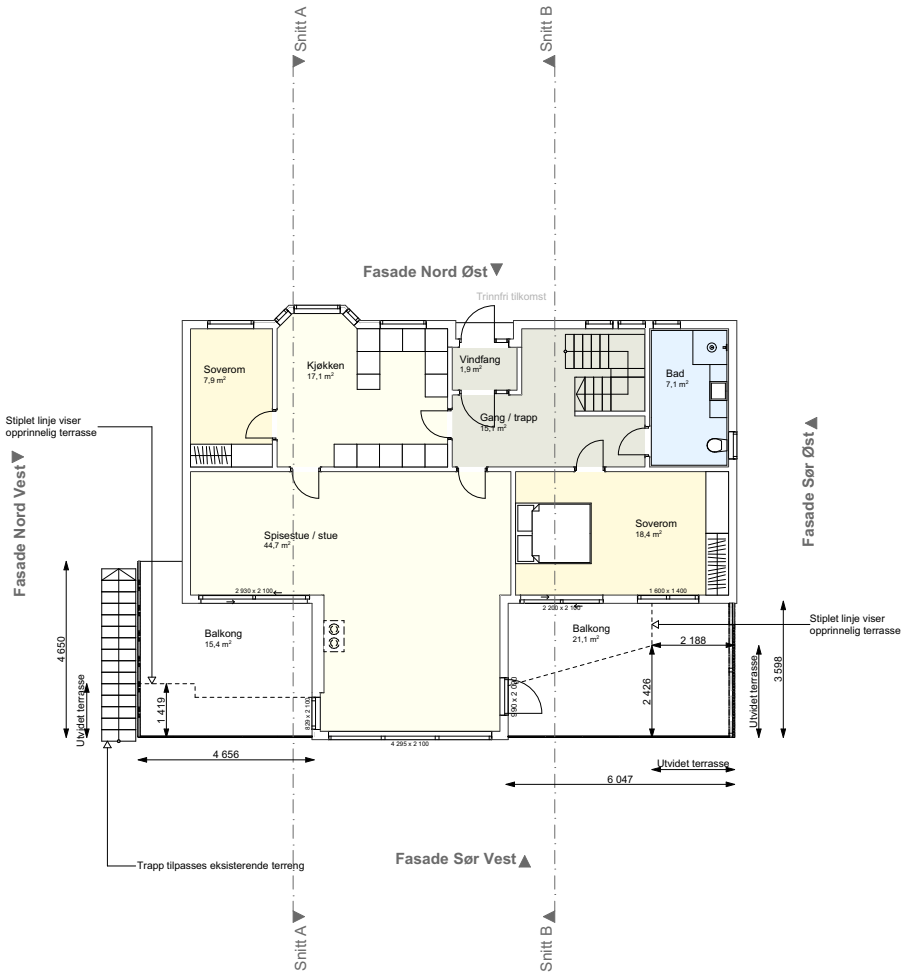
Tegningsnr.:
2020132A20-1

Format
A3

Type tegning:
Plan 1. Etasje

I HENHOLD TIL LOVVERK ER DENNE TEGNINGEN ARKOCONSULT AS SIN EIENDOM. DENNE TEGNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT, OFFENTLIGGJORT ELLER GIS VIDERE TIL TREDJEPART UTEN VÅRT SKRIFTLIGE SAMTYKKE. OVERTREDELSE AV DETTE KAN FØRE TIL SØKSMÅL. OBS! TEGNINGEN KAN PRINTES I FEIL SKALA. IKKE TA MÅL DIREKTE PÅ TEGNING. BRUK KUN OPPGITTE MÅL.

E - 2



Prosjektnr.	Dato opprettet
2020132	16.06.2020
Type tegning	Revisjon nr.
Plan 2. Etasje	**-**

E-A20-2

Eksisterende enebolig med utvidede terrasser, delvis ny planløsning og fasader.

Revisjoner

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Fase
Søknadstegninger

arkoconsult
ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valestrandsfossen
Tel.: 56390003 - Fax.: 56191130 - Mob.: 93241511
Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr. 918 269 665 MVA

Tiltakshaver
Elin Merete Stormo

Sign.
SN
Dato
07.07.2020

Prosjekt
Fasadeendring - utvidelse av terrasser

Gnr/ Bnr 185/ 619
Bergen

Kontroll
PKT
Dato
07.07.2020

Målestokk
1:100

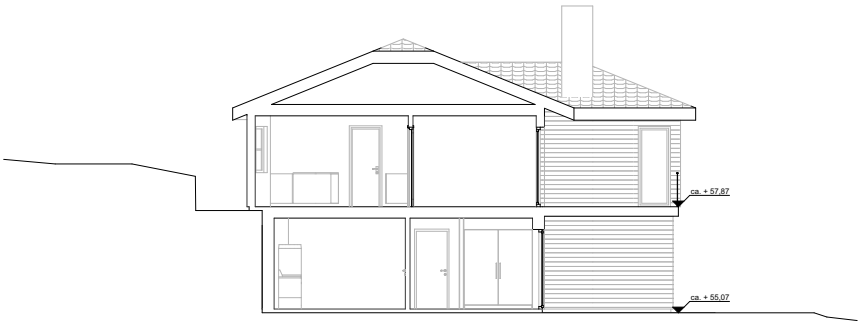
Tegningsnr.:
2020132A20-2

Format
A3

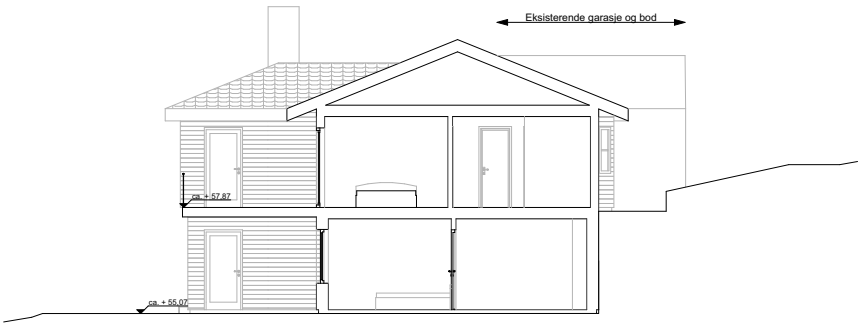
Type tegning:
Plan 2. Etasje

I HENHOLD TIL LOVVERK ER DENNE TEGNINGEN ARKOCONSULT AS SIN EIENDOM. DENNE TEGNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT, OFFENTLIGGJORT ELLER GIS VIDERE TIL TREDJEPART UTEN VÅRT SKRIFTLIGE SAMTYKKE. OVERTREDELSE AV DETTE KAN FØRE TIL SØKSMÅL. OBS! TEGNINGEN KAN PRINTES I FEIL SKALA. IKKE TA MÅL DIREKTE PÅ TEGNING. BRUK KUN OPPGITTE MÅL.

E - 3



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

Prosjektnr.	Dato opprettet
2020132	16.06.2020
Type tegning	Revisjon nr.
Snitt A og B	**-**

E-A30-1

Eksisterende enebolig med utvidede terrasser, delvis ny planløsning og fasader.

Revisjoner

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Fase
Søknadstegninger

arkoconsult
ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valestrandsfossen
Tel.: 56390003 - Fax.: 56191130 - Mob.: 93241511
Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr. 918 269 665 MVA

Tiltakshaver
Elin Merete Stormo

Sign.
SN
Dato
07.07.2020

Prosjekt
Fasadeendring - utvidelse av terrasser

Gnr/ Bnr 185/ 619
Bergen

Kontroll
PKT
Dato
07.07.2020

Målestokk
1:100

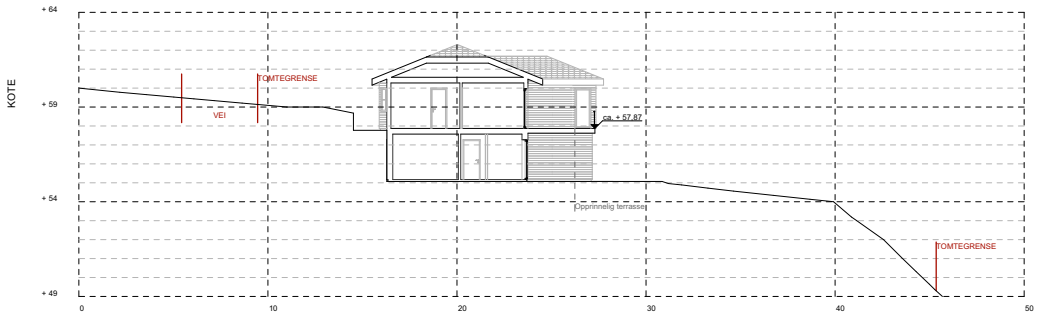
Tegningsnr.:
2020132A30-1

Format
A3

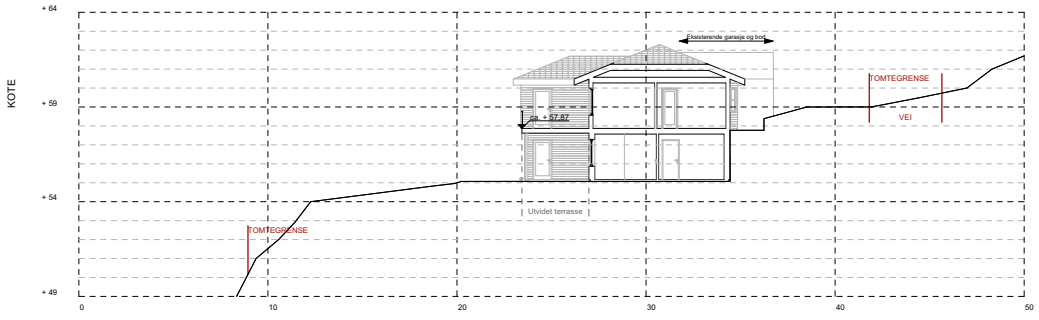
Type tegning:
Snitt A og B

I HENHOLD TIL LOVVERK ER DENNE TEGNINGEN ARKOCONSULT AS SIN EIENDOM. DENNE TEGNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT, OFFENTLIGGJORT ELLER GIS VIDERE TIL TREDJEPART UTEN VÅRT SKRIFTLIGE SAMTYKKE. OVERTREDELSE AV DETTE KAN FØRE TIL SØKSMÅL. OBS! TEGNINGEN KAN PRINTES I FEIL SKALA. IKKE TA MÅL DIREKTE PÅ TEGNING. BRUK KUN OPPGITTE MÅL.

E - 4



1:200 Terrengprofil A



1:200 Terrengprofil B

Prosjektnr.	Dato opprettet
2020132	16.06.2020
Type tegning	Revisjon nr.
Terrengprofil A og B	**-**

D-A30-2

Eksisterende enebolig med utvidede terrasser, delvis ny planløsning og fasader.

Revisjoner

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Fase
Søknadstegninger

arkoconsult
ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valestrandsfossen
Tel.: 56390003 - Fax.: 56191130 - Mob.: 93241511
Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr. 918 269 665 MVA

Tiltakshaver
Elin Merete Stormo

Sign.
SN
Dato
07.07.2020

Prosjekt
Fasadeendring - utvidelse av terrasser

Gnr/ Bnr 185/ 619
Bergen

Kontroll
PKT
Dato
07.07.2020

Målestokk
1:200

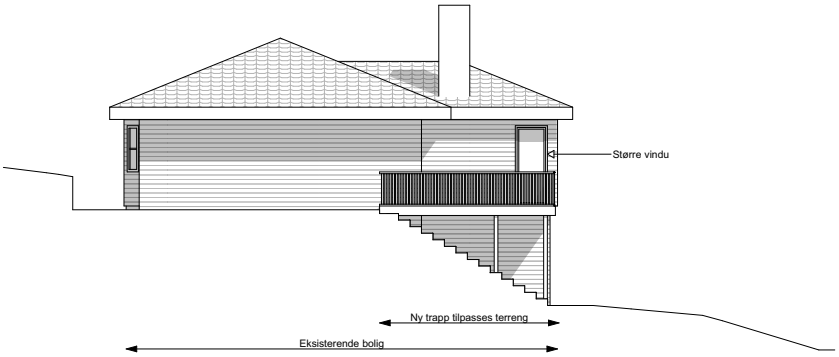
Tegningsnr.:
2020132A30-2

Format
A3

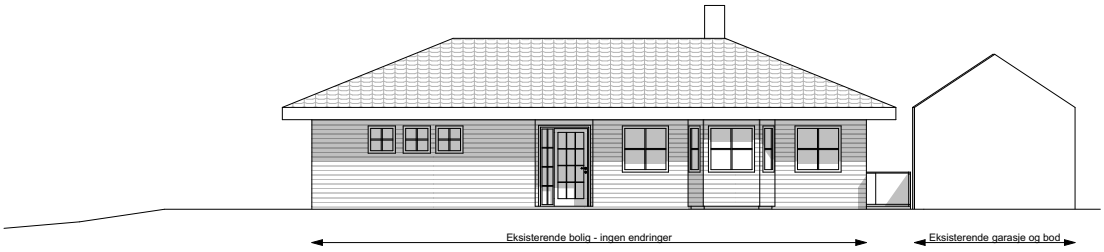
Type tegning:
Terrengprofil A og B

I HENHOLD TIL LOVVERK ER DENNE TEGNINGEN ARKOCONSULT AS SIN EIENDOM. DENNE TEGNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT, OFFENTLIGGJORT ELLER GIS VIDERE TIL TREDJEPART UTEN VÅRT SKRIFTLIGE SAMTYKKE. OVERTREDELSE AV DETTE KAN FØRE TIL SØKSMÅL. OBS! TEGNINGEN KAN PRINTES I FEIL SKALA. IKKE TA MÅL DIREKTE PÅ TEGNING. BRUK KUN OPPGITTE MÅL.

E - 5



1:100 Fasade Nord-Vest



1:100 Fasade Nord-Øst

Prosjektnr.	Dato opprettet
2020132	16.06.2020
Type tegning: **Fasade Nord-Vest og Nord-Øst**	Revisjon nr.: **-**

E-A40-1

Eksisterende enebolig med utvidede terrasser, delvis ny planløsning og fasader.

Revisjoner

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Fase
Søknadstegninger

arkoconsult
ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valestrandsfossen
Tel.: 56390003 - Fax.: 56191130 - Mob.: 93241511
Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr. 918 269 665 MVA

Tiltakshaver
Elin Merete Stormo

Sign.: SN
Dato: 07.07.2020

Prosjekt
Fasadeendring - utvidelse av terrasser

Gnr/ Bnr 185/ 619
Bergen

Kontroll: PKT
Dato: 07.07.2020

Målestokk: **1:100**

Tegningsnr.: **2020132A40-1**

Format: A3

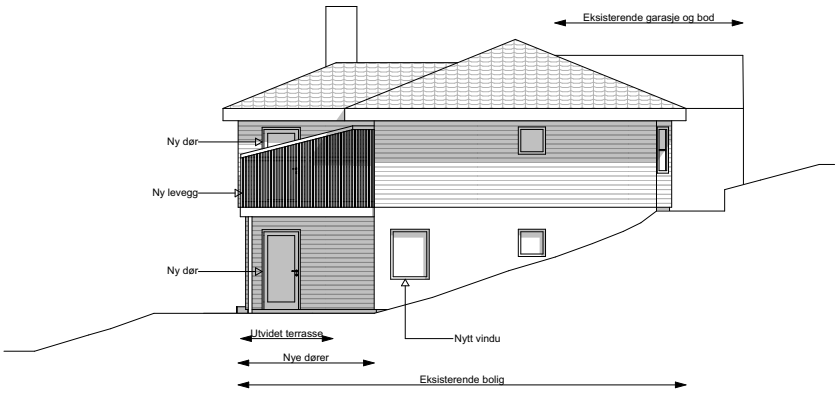
Type tegning:
Fasade Nord-Vest og Nord-Øst

I HENHOLD TIL LOVVERK ER DENNE TEGNINGEN ARKOCONSULT AS SIN EIENDOM. DENNE TEGNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT, OFFENTLIGGJORT ELLER GIS VIDERE TIL TREDJEPART UTEN VÅRT SKRIFTLIGE SAMTYKKE. OVERTREDELSE AV DETTE KAN FØRE TIL SØKSMÅL. OBS! TEGNINGEN KAN PRINTES I FEIL SKALA. IKKE TA MÅL DIREKTE PÅ TEGNING. BRUK KUN OPPGITTE MÅL.

E - 6



1:100 Fasade Sør-Vest



1:100 Fasade Sør-Øst

Prosjektnr.	Dato opprettet
2020132	16.06.2020
Type tegning	Revisjon nr.
Fasade Sør-Øst og Sør-Vest	**-**

E-A40-2

Eksisterende enebolig med utvidede terrasser, delvis ny planløsning og fasader.

Revisjoner

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Fase
Søknadstegninger

arkoconsult
ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valestrandsfossen
Tel.: 56390003 - Fax.: 56191130 - Mob.: 93241511
Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr. 918 269 665 MVA

Tiltakshaver
Elin Merete Stormo

Sign.
SN
Dato
07.07.2020

Prosjekt
Fasadeendring - utvidelse av terrasser

Gnr/ Bnr 185/ 619
Bergen

Kontroll
PKT
Dato
07.07.2020

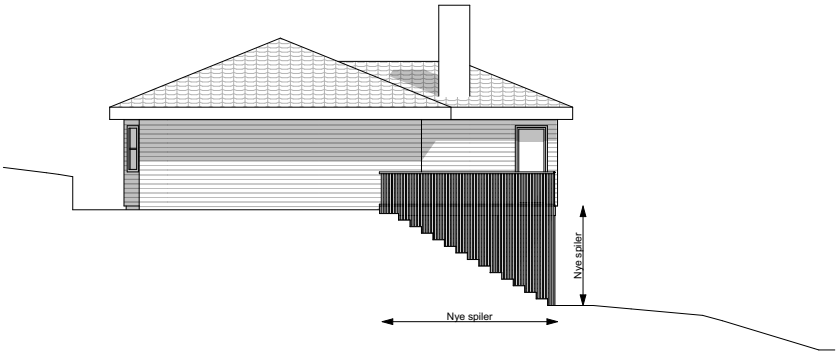
Målestokk
1:100

Tegningsnr.:
2020132A40-2

Format
A3

Type tegning:
Fasade Sør-Øst og Sør-Vest

I HENHOLD TIL LOVVERK ER DENNE TEGNINGEN ARKOCONSULT AS SIN EIENDOM. DENNE TEGNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT, OFFENTLIGGJORT ELLER GIS VIDERE TIL TREDJEPART UTEN VÅRT SKRIFTLIGE SAMTYKKE. OVERTREDELSE AV DETTE KAN FØRE TIL SØKSMÅL. OBS! TEGNINGEN KAN PRINTES I FEIL SKALA. IKKE TA MÅL DIREKTE PÅ TEGNING. BRUK KUN OPPGITTE MÅL.



1:100 Fasade Nord-Vest



1:100 Fasade Nord-Øst

Prosjektnr.	Dato opprettet
2020132	16.06.2020
Type tegning	Revisjon nr.
Fasade Nord-Vest og Nord-Øst	B

E-A40-1

Revisjoner

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign
B	Vindu i bad utgår, fjernet sprosser vindu trapp	06.10.2022	KSN
A	Spilerekkverk / -vegg ned fra veranda	28.09.2022	KSN

Fase

Søknadstegninger

arkoconsult
ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valestrandsfossen
Tel.: 56390003 - Fax.: 56191130 - Mob.: 93241511
Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr. 918 269 665 MVA

Tiltakshaver

Elin Merete Stormo

Sign. SN
Dato 07.07.2020

Prosjekt

Fasadeendring - utvidelse av terrasser

Gnr/ Bnr 185/ 619
Bergen

Kontroll PKT
Dato 07.07.2020

Målestokk **1:100**

Tegningsnr.: **2020132A40-1**

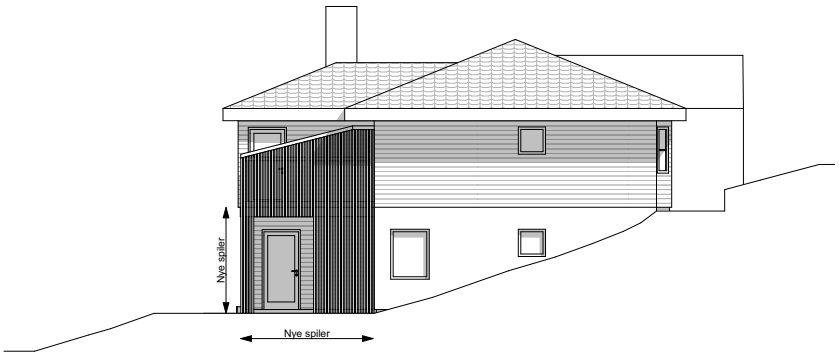
Format A3

Type tegning: **Fasade Nord-Vest og Nord-Øst**

I HENHOLD TIL LOVVERK ER DENNE TEGNINGEN ARKOCONSULT AS SIN EIENDOM. DENNE TEGNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT, OFFENTLIGGJORT ELLER GIS VIDERE TIL TREDJEPART UTEN VÅRT SKRIFTLIGE SAMTYKKE. OVERTREDELSE AV DETTE KAN FØRE TIL SØKSMÅL. OBS! TEGNINGEN KAN PRINTES I FEIL SKALA. IKKE TA MÅL DIREKTE PÅ TEGNING. BRUK KUN OPPGITTE MÅL.



1:100 Fasade Sør-Vest



1:100 Fasade Sør-Øst

Prosjektnr.	Dato opprettet
2020132	16.06.2020
Type tegning	Revisjon nr.
Fasade Sør-Øst og Sør-Vest	A

E-A40-2

Revisjoner

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign
A	Spilerekkverk / -vegg ned fra veranda	28.09.2022	KSN

Fase
Søknadstegninger

arkoconsult
ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valestrandsfossen
Tel.: 56390003 - Fax.: 56191130 - Mob.: 93241511
Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr. 918 269 665 MVA

Tiltakshaver
Elin Merete Stormo

Sign.
SN
Dato
07.07.2020

Prosjekt
Fasadeendring - utvidelse av terrasser

Gnr/ Bnr 185/ 619
Bergen

Kontroll
PKT
Dato
07.07.2020

Målestokk
1:100

Tegningsnr.:
2020132A40-2

Format
A3

Type tegning:
Fasade Sør-Øst og Sør-Vest

I HENHOLD TIL LOVVERK ER DENNE TEGNINGEN ARKOCONSULT AS SIN EIENDOM. DENNE TEGNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT, OFFENTLIGGJORT ELLER GIS VIDERE TIL TREDJEPART UTEN VÅRT SKRIFTLIGE SAMTYKKE. OVERTREDELSE AV DETTE KAN FØRE TIL SØKSMÅL. OBS! TEGNINGEN KAN PRINTES I FEIL SKALA. IKKE TA MÅL DIREKTE PÅ TEGNING. BRUK KUN OPPGITTE MÅL.

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Arkoconsult AS (1)
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Vår referanse: BYGG-2022/17554-3
Saksbehandler: Anne Karin Sedal
Dato: 07.10.2022

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr. 185 Bnr. 619

Adresse : Morviksanden 24

Tiltakshaver : Elin Merete Stormo

Tiltaket : Bruksendring samt fasadeendring/ vinduer

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 07.10.2022 og tillatelse datert 27.10.20.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for bruksendring plan 1. etasje og 2. etasje samt fasadeendring (vinduer), jf. plan- og bygningsloven § 21-10.
Det er opplyst fra ansvarlig søker at det er foretatt noen mindre endringer (fasadeendring/vinduer) i forhold til godkjent tiltak. Vi anser disse endringene som mindre endring, som kan unntas fra søknadsplikt.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Anne Karin Sedal
saksbehandler

Glenn Magne Kristensen
seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Elin Merete Stormo, Morviksanden 34, 524 Morvik,

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700,5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

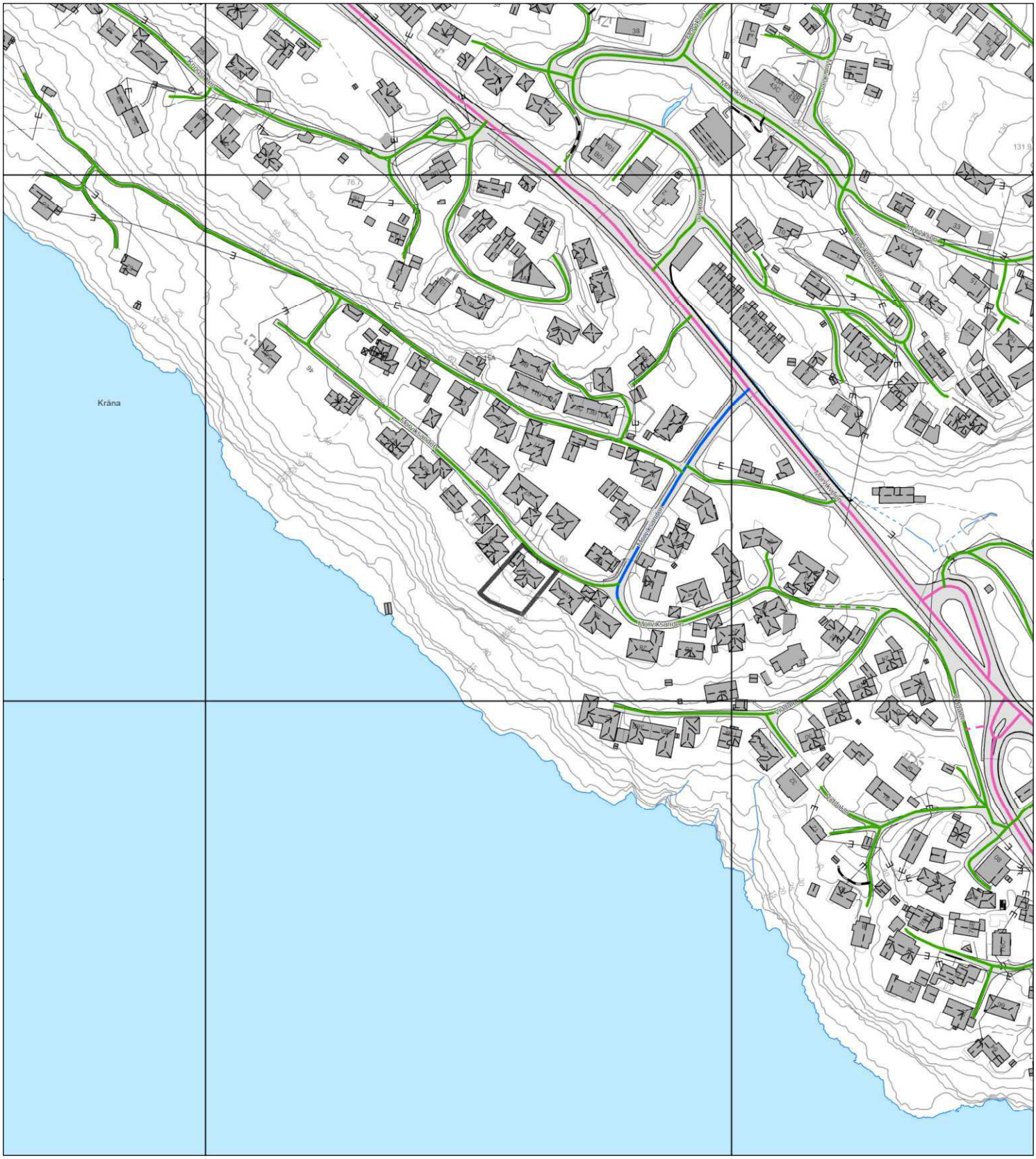
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 185/619/0/0
Adresse: Morviksanden 34, 5124 MORVIK

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 185/619/0/0
Utlistet 10. september 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
261559072	Grunneiendom	0	Ja	896,7 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

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4720001	31	ÅSANE. GNR 185 BNR 431, INDRE MORVIK	190001280	12.11.1985
4720002	31	ÅSANE. GNR 185, INDRE MORVIK	190001280	01.09.1987

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

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	98,6 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,4 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	1,4 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
185/42	300822717	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	03.09.2020	202018611
185/32	139875591-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	07.01.2021	202031991

Andre opplysninger

Skrevet ut 10. september 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

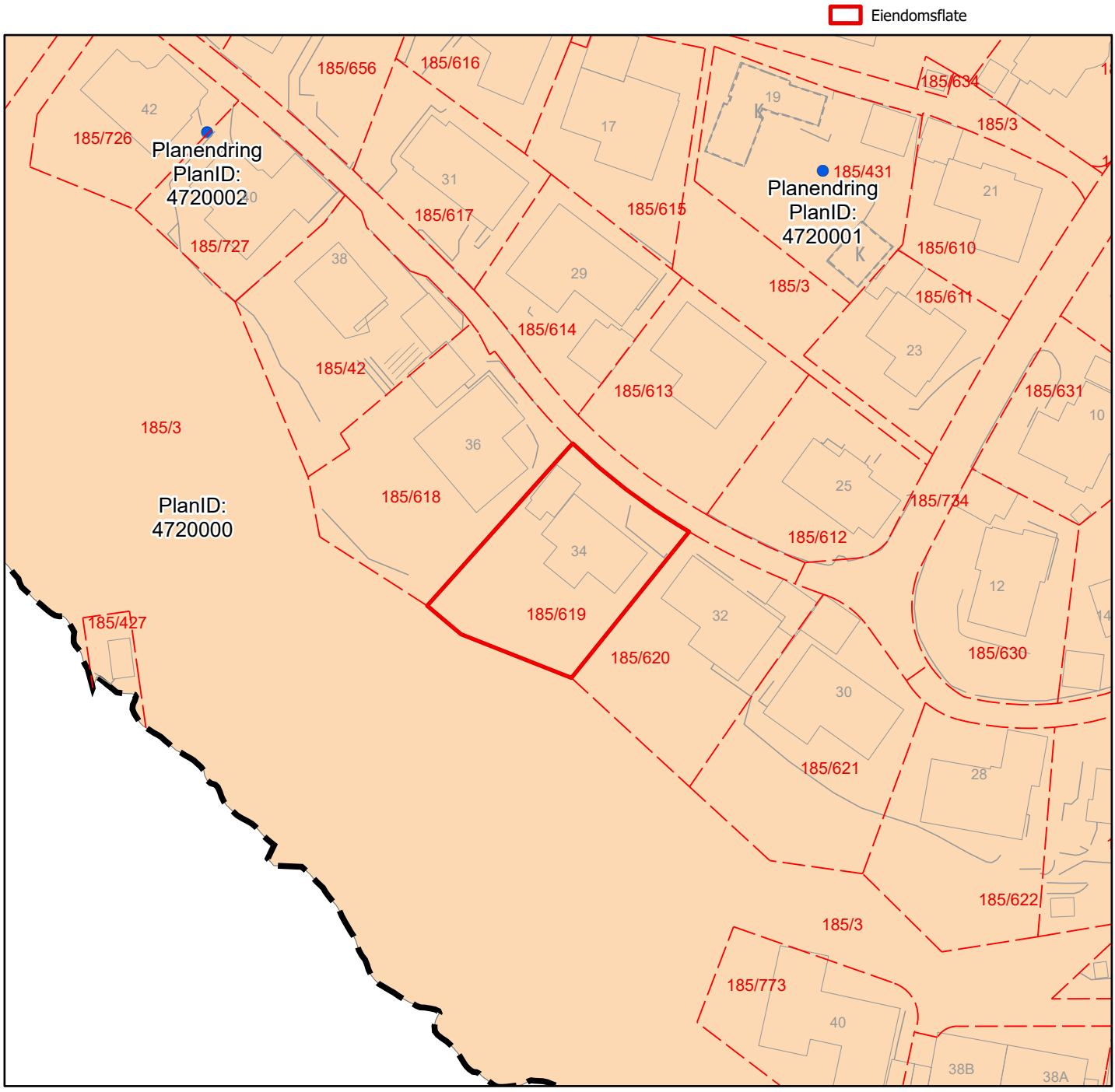
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 185/619/0/0
Dato: 10.09.2026 Adresse: Morviksanden 34

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

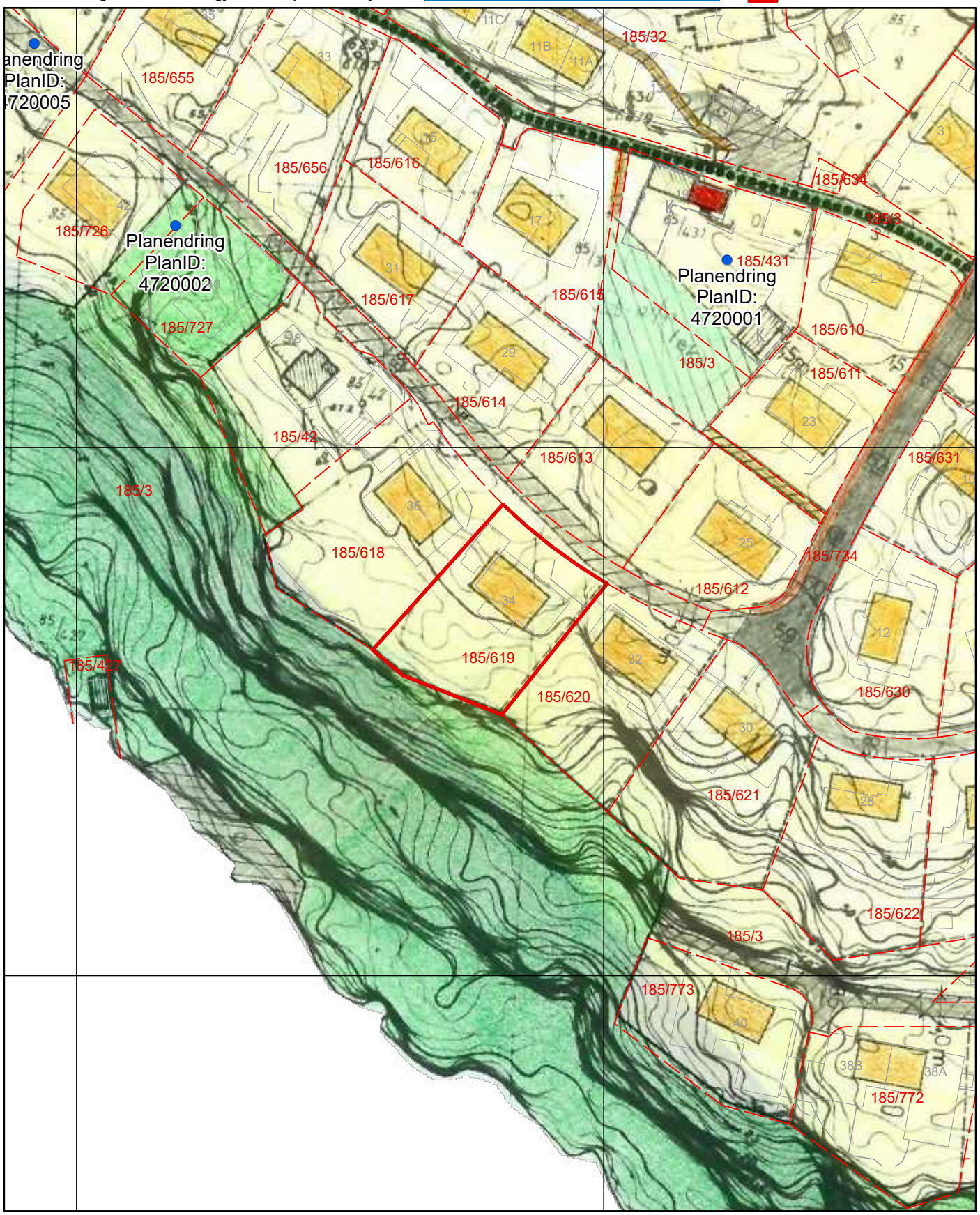
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 185/619/0/0
Dato: 10.09.2026 Adresse: Morviksanden 34

PlanID(er): 4720000

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

Eiendomsflate



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

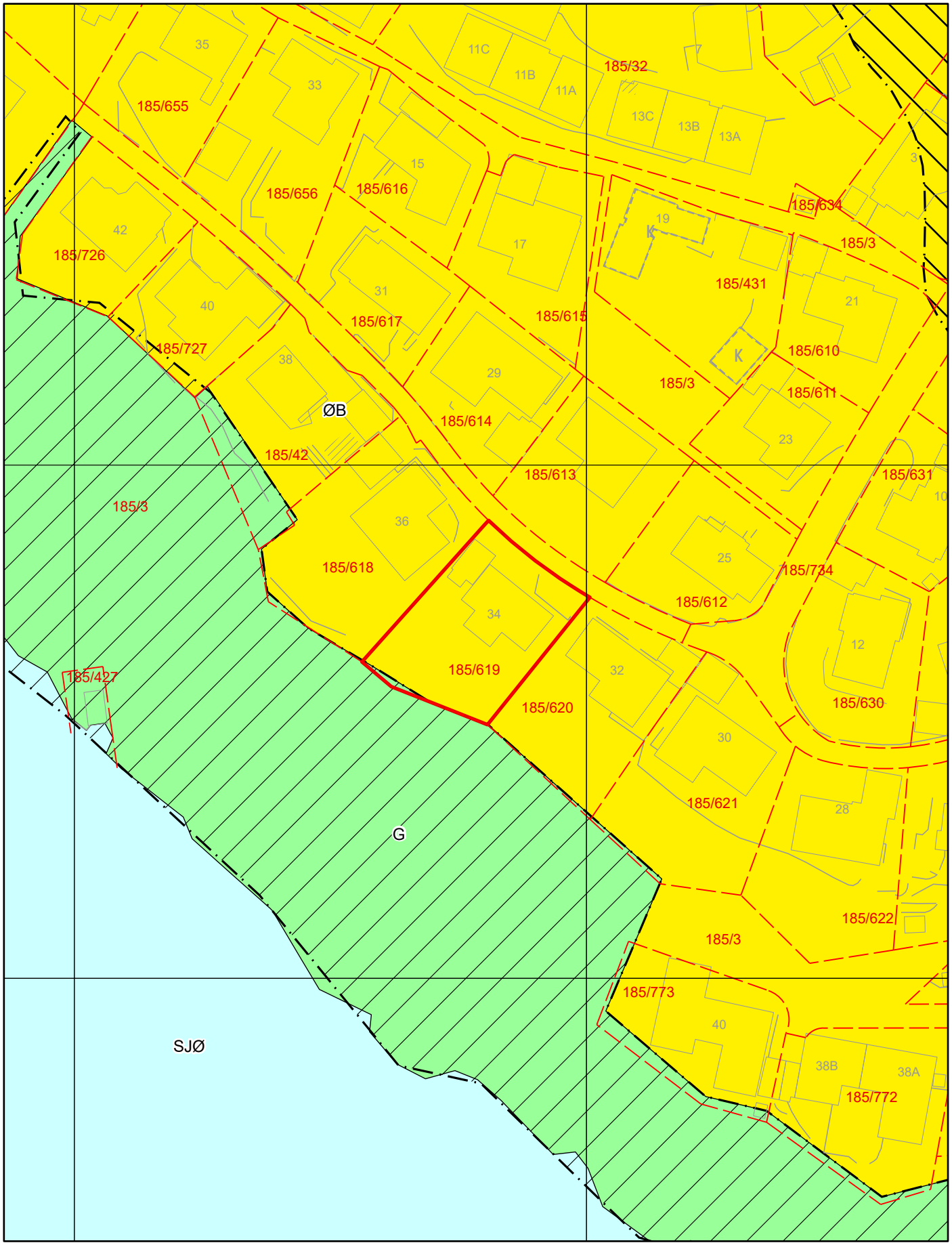
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 10.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 185/619/0/0
Adresse: Morviksanden 34

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn landskap


Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

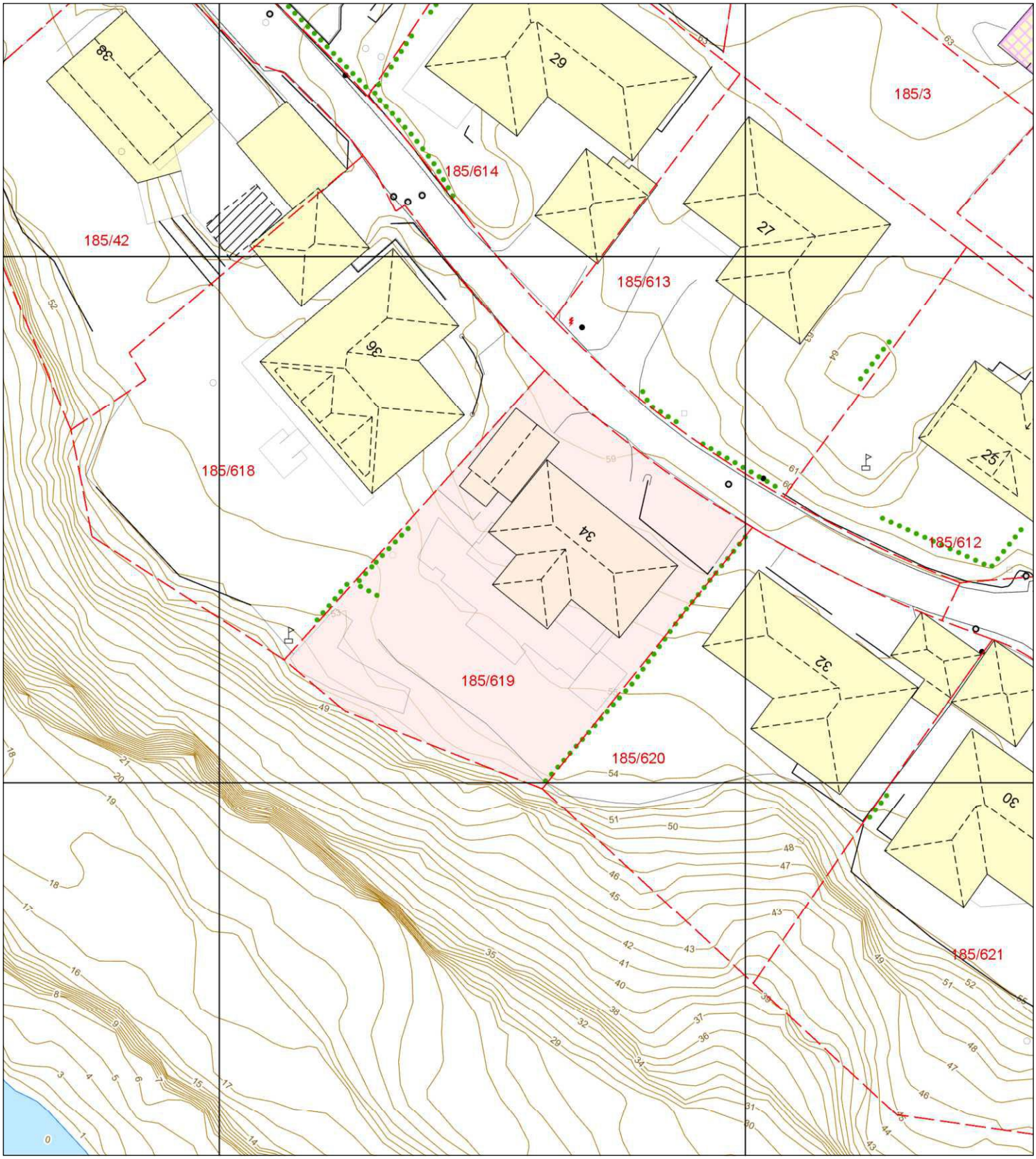
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 10.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 185/619/0/0
Adresse: Morviksanden 34, 5124 MORVIK

N



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

Morviksanden 34

Nabolaget Ytre Morvik/Morviksanden/Saudalen - vurdert av 103 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Haukedalen skole (1-7 kl.) 365 elever, 28 klasser	3 min 2.4 km
Tertnes skole (1-7 kl.) 349 elever, 21 klasser	4 min 2.4 km
Mjølkeråen skole (1-10 kl.) 673 elever, 41 klasser	4 min 2.9 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	6 min 3.6 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	6 min 3.6 km
Tertnes videregående skole 370 elever	6 min 3.9 km
Åsane videregående skole 1100 elever	9 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bakketoppen Linje 3, 3E	6 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 15.1 km
Bergen Flesland	31 min

BARNEHAGER

Morvikbotn barnehage (1-5 år) 55 barn	9 min 0.7 km
Haukedalsmyra Kanvas-barnehage (1-... 65 barn	10 min 0.8 km
Tertitten barnehage (1-5 år) 43 barn	4 min 2.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Morvik	9 min
Coop Extra Haukedalen	25 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Åsane Storsenter	7 min
Apotek 1 Toppe	4 min
Åsane senter Vinmonopol	7 min

SPORT

Tertnes borettslag ballbinge	22 min
Haukedalen skole	3 min
EVO Toppe	5 min
MOVA Åsane	7 min

«Et rolig og fredelig nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

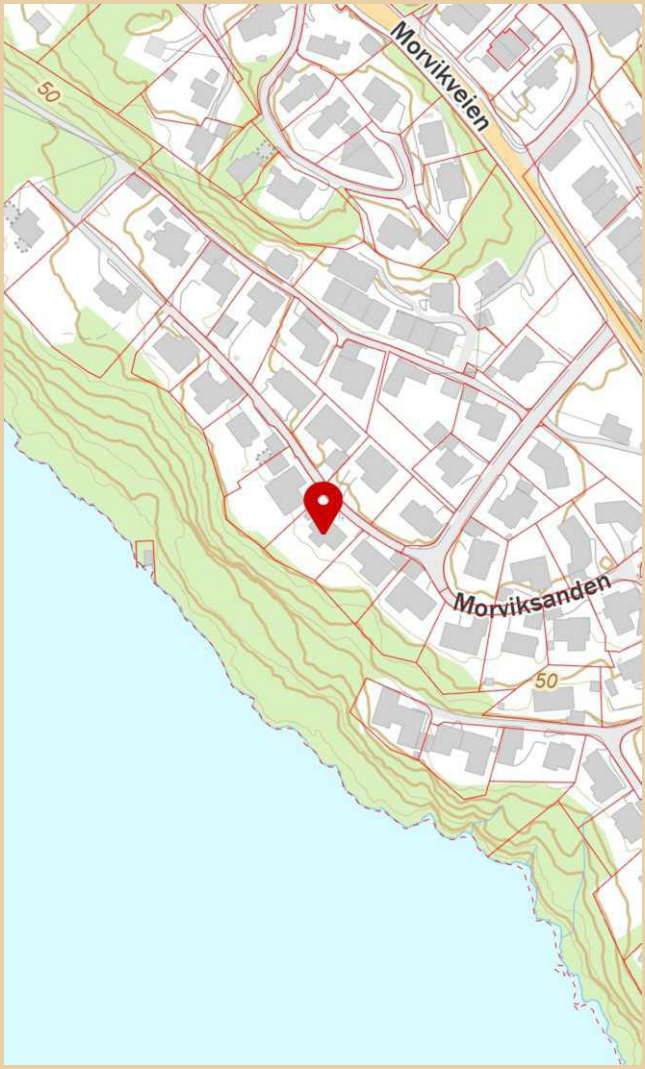
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Morviksanden 34

Nabolaget Ytre Morvik/Morviksanden/Saudalen - vurdert av 103 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Haukedalen skole (1-7 kl.) 365 elever, 28 klasser	3 min 2.4 km
Tertnes skole (1-7 kl.) 349 elever, 21 klasser	4 min 2.4 km
Mjølkeråen skole (1-10 kl.) 673 elever, 41 klasser	4 min 2.9 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	6 min 3.6 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	6 min 3.6 km
Tertnes videregående skole 370 elever	6 min 3.9 km
Åsane videregående skole 1100 elever	9 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bakketoppen Linje 3, 3E	6 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 15.1 km
Bergen Flesland	31 min

BARNEHAGER

Morvikbotn barnehage (1-5 år) 55 barn	9 min 0.7 km
Haukedalsmyra Kanvas-barnehage (1-.. 65 barn	10 min 0.8 km
Tertitten barnehage (1-5 år) 43 barn	4 min 2.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Morvik	9 min
Coop Extra Haukedalen	25 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Åsane Storsenter	7 min
Apotek 1 Toppe	4 min
Åsane senter Vinmonopol	7 min

SPORT

Tertnes borettslag ballbinge	22 min
Haukedalen skole	3 min
EVO Toppe	5 min
MOVA Åsane	7 min

«Et rolig og fredelig nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

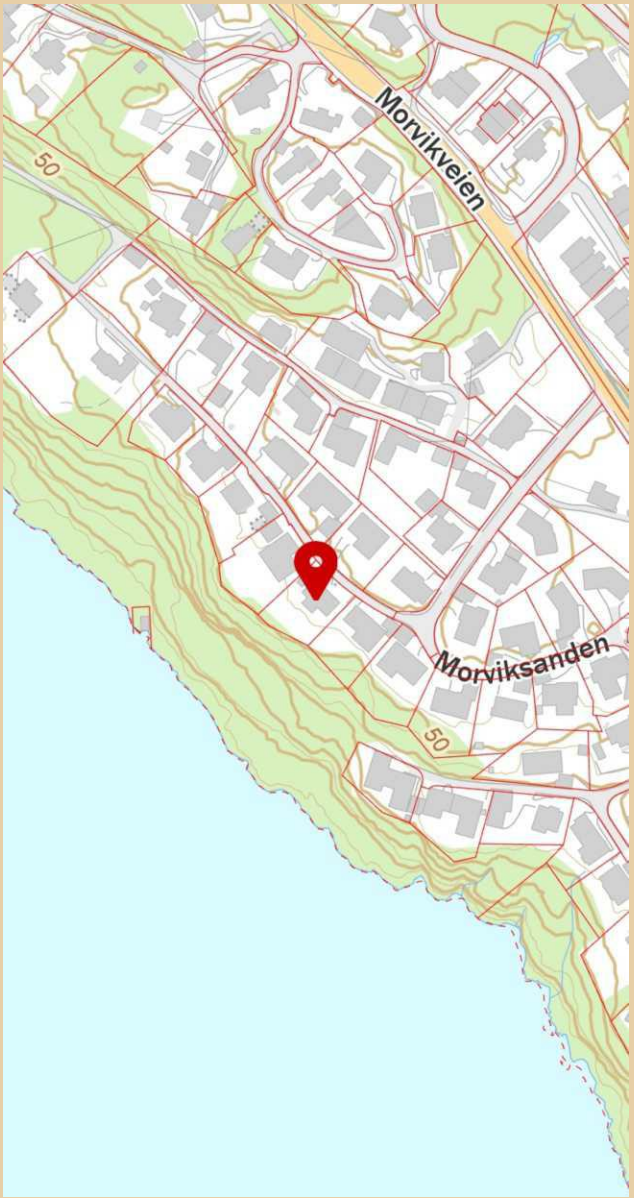
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Morviksanden 34

Nabolaget Ytre Morvik/Morviksanden/Saudalen - vurdert av 103 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Haukedalen skole (1-7 kl.) 365 elever, 28 klasser	3 min 2.4 km
Tertnes skole (1-7 kl.) 349 elever, 21 klasser	4 min 2.4 km
Mjølkeråen skole (1-10 kl.) 673 elever, 41 klasser	4 min 2.9 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	6 min 3.6 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	6 min 3.6 km
Tertnes videregående skole 370 elever	6 min 3.9 km
Åsane videregående skole 1100 elever	9 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bakketoppen Linje 3, 3E	6 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 15.1 km
Bergen Flesland	31 min

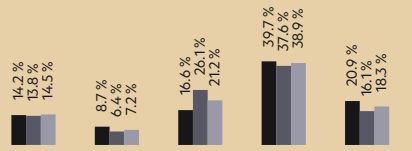
BARNEHAGER

Morvikbotn barnehage (1-5 år) 55 barn	9 min 0.7 km
Haukedalsmyra Kanvas-barnehage (1-5... 65 barn	10 min 0.8 km
Tertitten barnehage (1-5 år) 43 barn	4 min 2.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Morvik	9 min
Coop Extra Haukedalen	25 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ytre Morvik/Morviksanden	1,600	646
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Tertnes borettslag ballbinge	22 min
Haukedalen skole	3 min
EVO Toppe	5 min
MOVA Åsane	7 min

«Et rolig og fredelig nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

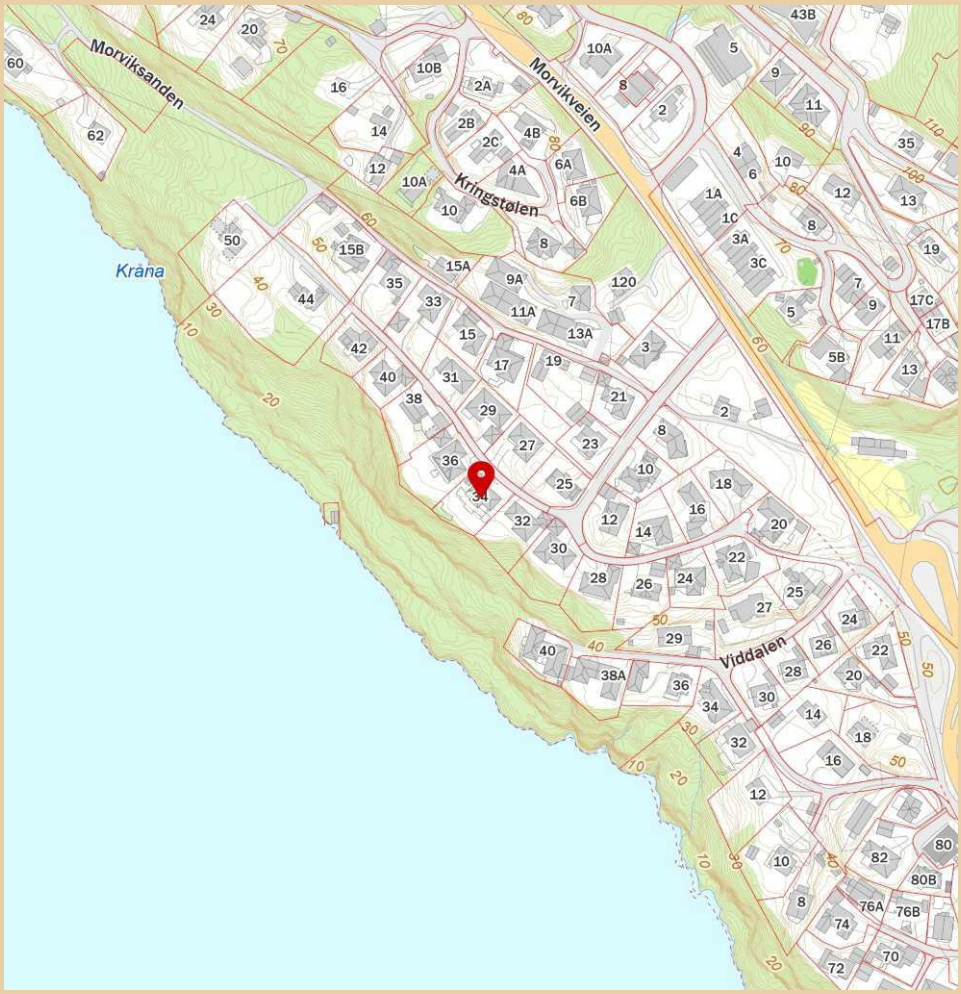
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Morviksanden 34, 5124 Morvik
Gnr. 185, Bnr. 619, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
136260098

Meglerforetak: PrivatMegleren Åsane

Saksbehandler: Sivert Severinsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 900 58 855

E-post: sivert.severinsen@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.
