

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

Marius Hagen

Mobil 995 40 596

E-post marius.hagen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 178 717,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 338 280,-
Felleskostn.: Kr 5 648,-
Selger: Anne-Kari Ness
Mona Teisnes

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 67/74 kvm
Tomtstr.: 23449.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 185, bnr. 646
Andelsnr.: 38
Oppdragsnr.: 1501250182

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Morvikbotn 311A. En flott og romslig 3-roms leilighet i 1. etasje med trappefri adkomst og god planløsning. Boligen ligger i et barnevennlig og populært borettslag i Morvik med kort vei til både butikk, skole, barnehage, kollektivtilbud og turområder.

Kort om:

- Ingen TG3.
- Varmepumpe.
- Fast parkering i garasje med elbil lader
- Lekker kjøkkeninnredning montert august 2025
- Nye integrerte hvitevarer som kjøll- og fryseskap, stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.
- Åpen stue- og kjøkken løsning på 31,5 m²
- To soverom på henholdsvis 12,3 m² og 8,3 m²
- Gangavstand til busstopp
- Ca. 7 minutters kjøring til kjøpesentre i Åsane
- Kabel tv/internett inkl. i felleskostnader.
- Utebod på 7,1 m²

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	61
Diagram felleskostnader	66
Energiattest	67
Vedtekter	68
Husordensregler	77
Basiskart	81
Vegstatuskart	82
Bygningstegninger	83
Nabolagsprofil	85
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m²

Gang: 6.5m²

Bad/vaskerom: 5.4m²

Soverom: 8.3m²

Soverom 2: 12.3m²

Stue/kjøkken: 31.5m²

BRA-e: 7 m

Bod: 7.1m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

23449.5 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt i borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte gangveier og parkeringsplasser, treterrasser, beplantning og lekeplass rett utenfor døren.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Morvikbotn 311A har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i Åsane. Morvik er et

veletablert boligområde i Åsane med bra tilbud av skoler, barnehager og aktiviteter. Her finner en flere barnehager, barneskoler, ungdomsskoler og videregående skoler, alt innen 4 km fra leiligheten. Dette hjelper å forenkle hverdagen med mulighet å kombinere henting av barn og dagligvarehandel.

For dagligvarehandelen er det naturlig å benytte seg av Extra Haukedalen eller Rema 1000 Morvik som begge ligger ca. 5 minutters kjøring unna leiligheten. Åsane sine kjøpesentre ligger i underkant av 10 minutter kjøring fra leiligheten. Her finner du blant annet Gullgruven, Ikea, Horisont og Åsane Storsenter - med ett bredt utvalg butikker, restauranter, vinmonopol, apotek og servicetilbud. Til Bergen Sentrum tar det ca. 15 minutter med bil.

Det er bussholdeplass ca. 5 minutters gange unna leiligheten. Her er det hyppige avganger til Bergen sentrum, og Åsane terminal - med hyppige avganger mot andre bydeler.

For den aktive familien passer området utmerket. Her kan Geitanuken med flere turstier, Veten, Telleviksfjellet og Høgstefjellet trekkes frem som gode hverdagslige turer for hele familien. I området finner en også en rekke fotballklubber, håndballag, friidrett og basketballag, samt Åsane Arena som tilbyr blant annet kampsport, klatrehall, ishockey og mer. For varme sommerdager anbefales forfriskende sjøbading på Grønnskjæret eller Morviksanden, begge innen kort avstand.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Haukedalsmyra barnehage
- Morvikbotn barnehage
- Haukedalen barneskole
- Tertnes barneskole
- Blokkhaugen ungdomsskole
- Åstveit ungdomsskole
- Åsane videregående skole
- Tertnes videregående

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Arild Bertelsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Dører:

Leiligheten har en malt nyere ytterdør fra Swedoor ukjent årstall og malt balkongdør i tre fra byggeår.

Etasjeskille / gulv mot grunn:

Leiligheten har etasjeskiller av betongdekke, med garasje beliggende direkte under.

Innvendige overflater:

Leiligheten har gjennomgående laminatgulv, med fliser på bad og vaskerom.

Veggene består av slette plater, og er nymalte nå i august/september i ulike farger tilpasset rommets funksjon.

Himlingsplater er benyttet i innvendige tak.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Tidligere eier pusset opp badet i 2017. De skiftet membran og flyttet sluken. Arbeidet ble utført av fagfolk, men som en vennetjeneste.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ny membran og sluken flyttet

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

På stuen er det målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

I 2023 byttet Fana Blikk motor på Villavent I august 2025 satte Fana Blikk inn ny ventilator til Villavent Dette ble utført i regi av borettslaget så vi vet ikke om det foreligger samsvarserklæring Elektro Partner flyttet 2 stikkontakter i forbindelse med montering av nytt kjøkken i august 2025. Elektro Partner AS skiftet ut spottene på badet i august 2025

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Se punktet over

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Installerte ladeboks i fellesgarasje i januar 2025

Tilleggs kommentar:

Kjøpte nytt kjøkken fra IKEA i juli 2025, inkludert helt nye hvitevarer. Kjøkkenet ble montert av Montera i august 2025. Montera sendte og ut rørlegger for frakobling og tilkobling av vann 1 rom i leiligheten ble malt høsten 2024, resten av leiligheten ble malt i juli/august 2025

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Morvikbotn 311A. En gjennomgående flott og romslig 3-roms leilighet i 1. etasje med trappefri adkomst og god planløsning. Boligen ligger i et meget rolig, barnevennlig og populært borettslag i Åsane, med bilfrie tun og kort vei til både butikk, skole, kollektivtilbud og turområder.

Leiligheten har de siste årene gjennomgått flere oppgraderinger. I august 2025 ble det montert nytt IKEA-kjøkken av Montera, samtidig ble det installert ny kjøkkenventilator tilknyttet Villavent-systemet. Det er i samme periode også montert nye spotter på badet (utført av Elektro Partner AS). Videre ble overflater malt på barnerommet i 2024, samt tak i stue og kjøkken malt i 2025. Vegger, lister og karmen i stue, kjøkken, gang og hovedsoverom malt i 2025. I september 2025 ble det også montert ny benkeplate på badet. Borettslaget har i tillegg skiftet motor til Villavent i 2023 og kjøkkenventilator er fra 2025.

Stue/kjøkken:

Åpen stue- og kjøkkenløsning med et samlet areal på ca. 31,5 m². Her er det plass til både sofagruppe og spisebord. Stuen har varmepumpe som oppvarmingskilde. Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt markterasse på ca. 20 m². På markterrassen er det plass til sittegruppe og beplantning.

Kjøkkenet ble oppgradert i august 2025 med ny IKEA-innredning og integrerte hvitevarer som kjøl- og fryseskap, stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og vannstoppesystem. Kjøkkenet har laminat benkeplate med nedfelt vask. Avtrekk styres via ventilator tilknyttet Villavent-systemet.

Bad/vaskerom:

Helflist bad på 5,4 m² som ble oppusset i 2017. Her er varmekabler i gulv og det ble satt inn nye spotter i 2025. Baderomsinnredningen består av nedfelt servant i skuffeseksjon, speil med lys, vegghengt toalett, dusjdører, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Over vaskemaskin og bereder er det montert en ny benkeplate fra vegg til vegg, med to overskap og åpne hyller imellom.

Soverom:

Leiligheten har to soverom på henholdsvis 12,3 m² og 8,3 m², begge med

garderobeskap. Det største soverommet egner seg som hovedsoverom med plass til dobbeltseng og ønskelig møblement. Soverom 2 passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bod:

Boligen har en utvendig bod på 7,1 m² med god lagringsplass, hvor det også medfølger en liten fryseboks.

Parkering:

Fast plass i felles garasjeanlegg. Her er også montert lader til elbil som vil medfølge.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 (leiligheten har ikke fått noen TG3).

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt skjevheter: Stue er det målt 1cm fra stuedør mot altandør på 3.2m, videre i stuen er det målt 1.5cm på 4.2m inn mot kjøkken og 2cm fra stuedør mot varmpumpe på 3.2m Gang er det målt skjevheter på 2.5cm på 3.6m fra stuedør mot ytterdør- På soverommene er det målt henholdsvis 1.5 og 2cm skjevheter fra dør

inn i rommene. Det er ikke mulig å måle alle steder da alle rom er møblert.

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. 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. Ingen umiddelbar kostnad nå, med mindre kjøper ønsker å utbedre skjevhetene.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke utført radonmåling.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det bør gjennomføres radon måling. Det er ingen umiddelbar kostnad med mindre kjøper ønsker å gjennomføre en radonmåling.

Innvendig > Innvendige dører: Badedør har antydning til fuktskader i bunn av dørblad.

Tiltak: For å hindre videre utvikling av fuktskade anbefales det å sørge for god ventilasjon på badet. Skaden bør følges opp, og det må påregnes utskifting av

dørbladet på sikt dersom tilstanden forverres. Ingen umiddelbar kostnad med mindre kjøper ønsker å skifte den.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør. Dette innebærer at rørene er kommet over i en fase der økt vedlikeholdsbehov og risiko for feil må påregnes.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget fungerer tilfredsstillende per dags dato, og det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Likevel bemerkes det at vannledningene er av eldre årgang, noe som innebærer risiko for plutselige skader, lekkasjer eller feil som kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales derfor løpende observasjon og vurdering av tilstanden, samt at eier er oppmerksom på mulig behov for framtidig utskifting eller vedlikehold.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør. Dette innebærer at rørene er kommet over i en fase der økt vedlikeholdsbehov og risiko for feil må påregnes

Tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget fungerer tilfredsstillende per dags dato, og det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Likevel bemerkes det at avløpsrørene er av eldre årgang, noe som innebærer risiko for plutselige skader, lekkasjer eller feil som kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales derfor løpende observasjon og vurdering av tilstanden, samt at eier er oppmerksom på mulig behov for framtidig utskifting eller vedlikehold.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er 16år som er i enden av sin levetid.

Tiltak: Når det er en eldre bereder øker risikoen betydelig for lekkasjer, korrosjon og redusert effekt. Tg2 gis på grunn av alder. Ingen umiddelbar kostnad da bereder fungerer pr dags dato.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom: 5.4m² > Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det foreligger ingen dokumentasjon på membranens utførelse.

Tiltak: Det er opplyst at membran ble etablert i 2017, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller fagmessig installasjon. Det er ikke registrert synlige avvik, men på grunn av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelsen, vurderes membranen til TG2.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom: 5.4m² > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke

påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist skader på innredning. Skuffer er begynt å svulme opp og folien løsner i overkant og det mangler dreneringshull for innbygget sisterner.

Tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Lokal utbedring må utføres. Skuffeinnredningen kan få redusert funksjon og estetisk verdi, og må påregnes utskiftet ved videre skadeutvikling. Ingen umiddelbar kostnad med mindre kjøper ønsker å skifte skuffeinnredning. Manglende drenering fra sisternen kan medføre skjulte fuktskader i konstruksjonen, og gir økt risiko ved lekkasje.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. På ett av soverommene er det montert nye ventiler, men de kommer i veien for åpne og lukke mekanismen til vinduet. Det er noen vinduer som tar i karm.

Tiltak: Vinduer må justeres. Ventilene på soverommet bør skiftes, (derav kostnadsestimat) da de hindrer normal åpning og lukking av vinduet. Enkelte vinduer er også tregere å åpne, dette er BRL sitt ansvarsområde.

Utvendig > Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Altandør er veldig vanskelig å åpne og lukke da den tar nede i karmen ved håndtakssiden.

Tiltak: Dører må justeres. Kan prøve å justere døren, hvis det ikke går bør den byttes. Tenker det er et tidsspørsmål før dørhåndtaket knekker, da det må rives og slites i for å kunne åpne og lukke den. Kostnadsestimat er for skifting av altandør.

Innvendig > Overflater - 2: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gulvet gir etter ved belastning enkelte steder, og det er registrert fuktskjolder på kjøkkendelen. I stuen observeres det at enkelte laminatbord ikke sitter korrekt sammen, og beveger seg i skjøtene ved tråkk, noe som kan indikere svikt i låsemekanisme eller underlag.

Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Konsekvensene blir at gulvet går enda mer fra hverandre, og skaden blir større. Her bør gulvet tas opp å sjekke underlaget, og legge nytt underlag og nytt gulv. Kostnadsestimatet er basert på plast, underlag, laminatgulv og gulvlistor utført av fagfolk.

Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast plate mangler under sotluke i stuen, som skal være der ved feiing.

Tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Gulvet foran feieluken skal være beskyttet med en fastmontert eller midlertidig ildfast plate, i henhold til gjeldende brannforskrifter.

Tekniske installasjoner > Varmesentral: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Det er ikke utført noe service i eier sin tid og uvisst hva som er gjort før det.

Tiltak: Leverandører anbefaler normalt service hvert andre år for å sikre optimal drift,

energieffektivitet og levetid. Manglende vedlikehold over tid kan føre til redusert effekt, økt strømforbruk og risiko for tekniske feil. Uten service kan varmepumpen ha nedsatt ytelse og forkortet levetid. Ved feil kan det oppstå lekkasje av kjølemedium eller driftsstans, med påfølgende kostnader. Det anbefales derfor at service gjennomføres snarest, og at følgende komponenter kontrolleres: kjølekrets, filter, kondensavløp samt øvrige tekniske deler. Kostnadsestimatet er basert på en standard kontroll av varmepumpen, og eventuelle tilleggskostnader kan påløpe ved behov for reparasjon eller utskifting av deler.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Vindskjerming montert på terrassen medfølger ikke.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Hvitevarer medfølger med unntak av løse småapparater.

Kun integrerte hvitevarer på kjøkkenet følger med. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

Et stort kjøleskap og et stort fryseskap står i boden, men følger ikke med leiligheten. Den lille fryseboksen i boden følger med.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Telenor. Inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Her er også montert lader til elbil som vil medfølge.

Gjesteparkering: Felles parkeringsplasser på borettslagets tomt med avsatte plasser til gjester. Følg skilting.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP615938

Diverse

Det er den enkelte beboers ansvar å tilse at sluk/bad er i forsvarlig stand, slik at lekkasjer unngås ref. vedtektenes pkt. 5-1. I forbindelse med at man legger nytt gulv på badet, er det pålagt at sluken skiftes. Ved skifte av sluk refunderer borettslaget inntil kr 4 000 pr sluk. Arbeidet må utføres av autorisert rørlegger og original faktura må vedlegges refusjonssøknaden.

Ved rehabilitering av våtrom er det også anbefalt at man skifter rørene til rør i rør system. Borettslaget gir tilskudd på inntil kr 15 000 til skifte til rør i rør system ved fremlagt spesifisert faktura fra autorisert rørlegger.

Informasjon fra årsmøte:

- Kontroll av tak er bestilt og vil bli gjennomført i løpet av vår/sommer 2025.
- Bytting av vinduer og boddører blir gjennomført løpende der man ser behovet for utskifting.
- Styret jobber med en felles oppgradering av borettslagets fellesareal. Det er også planlagt kontroll av samtlige tak i tiden fremover. Styret vil også gjennomføre en kartlegging av behovet for maling, hvor den enkelte vil få beskjed når og hvor det må males.

Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon:

"Dette anlegget ble sist kontrollert 18.03.2015 og saken ble godkjent og avsluttet 03.09.2015."

Alle som står oppført som eiere i en kjøpekontrakt, må være medlem. Innmelding skjer via www.vestbo.no. Ved innmelding betales en andelsavgift på kr 300. Hovedeier betaler ikke årskontingent. Denne betales av boligselskapet. Medeier(e) betaler en årlig kontingent på kr 300. Medlemskap må være opprettet innen overtakelsesdato og øvrige gebyrer må være innbetalt.

Energi

Oppvarming

Det er installert varmepumpe fra Panasonic i fra ca. 2012.

Varmekabler på bad.

For øvrig elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Selger brukte 10 240 kWh i 2024 og 10 282 kWh i 2023.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 150 000

Formuesverdi primær

Kr 700 296

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 801 183

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer tv/internett (grunnpakke), renter og avdrag på lån, forretningsførsel, vedlikehold, kommunale avgifter, revisjon/forsikring/kontigent og andre driftskostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men av mottatt dokumentasjon fra borettslaget er det pt. ikke planlagt noe ytterligere økning.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 648

Andel Fellesgjeld

Kr 178 717

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

09.07.2025

Andel fellesformue

Kr 53 272

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Raunane Borettslag

Organisasjonsnummer

945827165

Andelsnummer

38

Om borettslaget

Raunane Borettslag består av 76 rekkehusleiligheter. Alle boligene har egen inngang, og de fleste av boligene i 1 etg. har trappefri adkomst. Bilfritt boområde med lekeplasser og naturen som nærmeste nabo. Eget grendahus. Kort vei til buss og sentre i Åsane. 2 barnehager like ved. Alle ytterdører er ferdig skiftet i 2008. Det skiftes fortløpende varmtvannsberedere og ventilasjon etter hvert som det er nødvendig.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12113400100, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.07.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 49

Saldo per 09.07.2025: 12 145 400

Andel av saldo: 178 718

Første termin/første avdrag: 31.03.2008 (siste termin 30.09.2037)

Sikringsordning fellesgjeld

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd og det har meldt seg søkere. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i boligselskapet, men må søkes styret på forhånd. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet. Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 185, bruksnummer 646 i Bergen kommune. Andelsnr. 38 i Raunane Borettslag med orgnr. 945827165

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser på andelen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg boligbygg datert 12.07.1989.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegninger leil. nr 117-122, stemplet 14.09.1988.
- Tegninger fasadeendring (vindu, Morvikbotn 311B), stemplet 05.05.1994.
- Tegninger tilbygg (307 A-B) stemplet 09.11.1994.
- Tegninger stemplet 11.11.1997.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra matrikkelrapport, med utgangspunkt i når bygningen fikk igangsettingstillatelse.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst fra offentlig til privat vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, felles grøntareal, felles avkjørsel, annet fellesareal, boliger, felles parkeringsplass, felles lekeareal, fellesområder, gang-/sykkelvei og kjørevei.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 4370002

Plannavn: ÅSANE. GNR 185, HAUKEDAL - MORVIK, FELT D-1

Ikrafttrådt: 05.08.1988

Saksnr: 190000079

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, felles grøntareal, felles

avkjørsel, annet fellesareal, boliger, felles parkeringsplass, felles lekeareal og fellesområder.

Planid: 4370001

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

Ikrafttrådt: 24.06.1986

Saksnr: 190001277

Dekningsgrad: < 0,1 % (1,6 m²)

- Arealet er regulert til gang-/sykkelvei og kjørevei.

I reguleringsplanen er det planlagt for terrasseblokker som per nå ikke er realisert. Terrasseblokkene er innenfor planområdet til reguleringsplanen med planID 6295000 som omhandler rekkehus.

Reguleringsplaner under arbeid:

Planid: 62950000

Plannavn: ÅSANE. GNR 185 BNR 647, STORBOTN

Saksnr: 202220503

Dekningsgrad: < 0,1 % (4,3 m²)

- Ard Arealplan AS foreslår på vegne av Vestbo detaljregulering for et område i Åsane bydel. Planområdet er på 32 dekar. Det er ubebygget og ligger i en skogkledd vestvendt skråning i Storbotn, i bunnen av fjellet Morvikvarden.

- Hoveddelen av planområdet foreslås regulert til konsentrert småhusbebyggelse i form av 23 rekkehus fordelt på fire boligfelt, BKS1–BKS4. Grad av utnytting for feltet samlet er oppgitt til 63 %-BRA. Rekkehusene er planlagt i tre etasjer. Foreslått høyde på husrekkene er 12 meter.

- Reguleringsplanen grenser til eiendommen.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg (øvrige byggesone) i kommuneplanen.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred.

Dekningsgrad: 20,3 %.

Kommunedelplaner under arbeid;

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 4370000

Plannavn: ÅSANE. HAUKEDAL - MORVIK FELT D-1

Saksnr: 190000079

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1983.

Innenfor planområdet skal arealene nyttes til følgende reguleringsformål:

A. Byggeområder for Blokk-, terrasse- og rekkehusbebyggelse.

B. Byggeområder for frittliggende eneboliger.

C. Byggeområder for allmennyttig bygg.

D. Byggeområde for offentlige bygg.

E. Byggeområde for forretnings- ervervsformål.

F. Friområder.

G. Trafikkområder.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 185/681

Bygningsnr: 300424779, 301081805, 300424777

Bygningstype: Kontor- og adm.bygning rådhus

Status: Bygning godkjent for riving/brenning, rammetillatelse m.m.

Dato: 06.07.2022

- Gjelder Morvikbotn 165.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 150 000 (Prisantydning)

178 717 (Andel av fellesgjeld)

3 328 717 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 338 280 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 346 180 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 348 980 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, Aktiv treff kr 4 000,-, oppgjørshonorar kr 5 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 3 900,-, eierskiftegebyr kr 6 570,-, vestbo opplysninger kr 4 500,-, visninger kr 2 500,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

Marius Hagen
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner
marhus.hagen@aktiv.no
Tlf: 995 40 596

Ansvarlig megler bistås av

Marius Hagen
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner
marhus.hagen@aktiv.no
Tlf: 995 40 596

Håvard Tobiassen Solheim
Eiendomsmeglerfullmektig
havard.solheim@aktiv.no
Tlf: 941 59 255

Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

09.10.2025























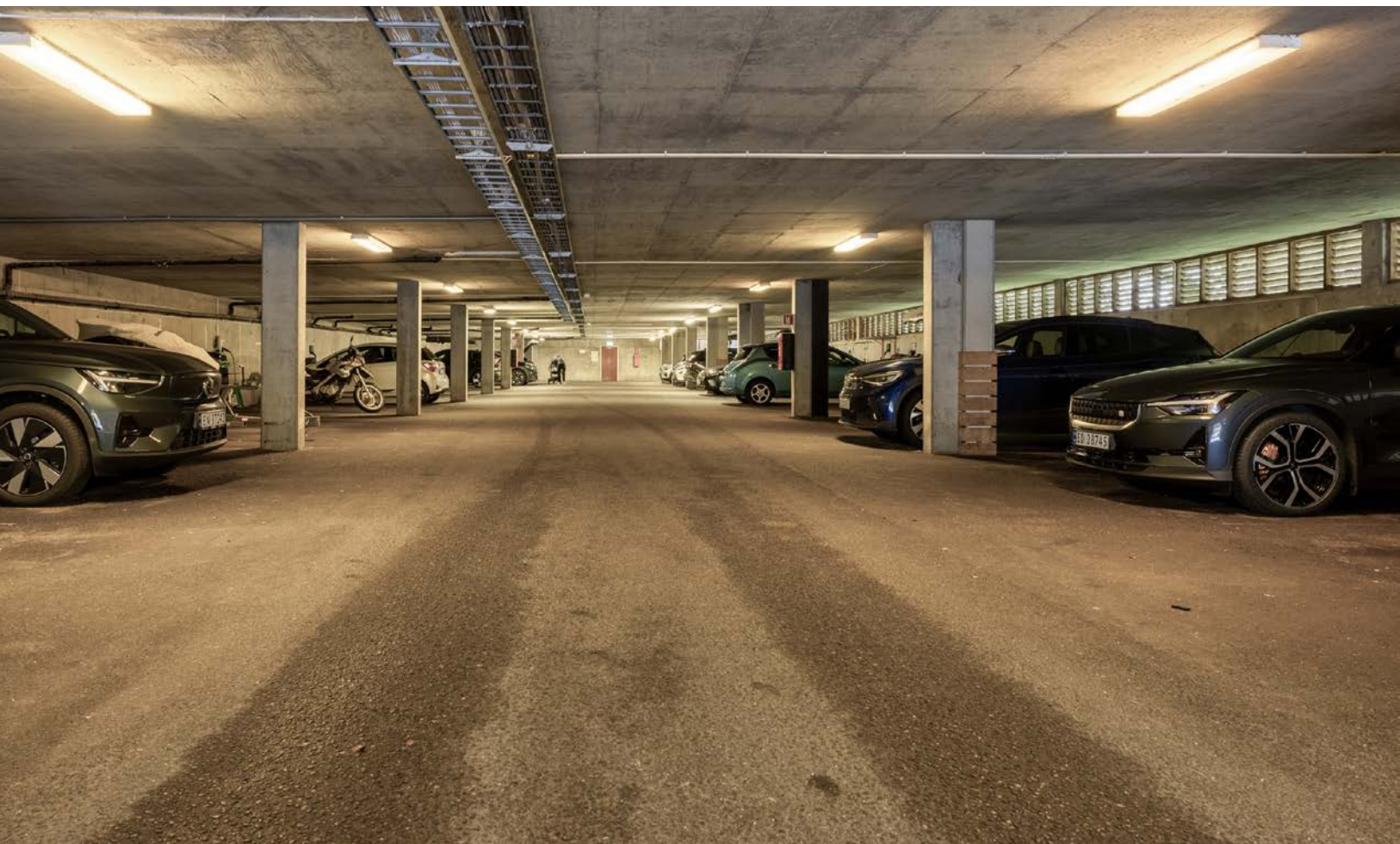


ÅINE FOTO

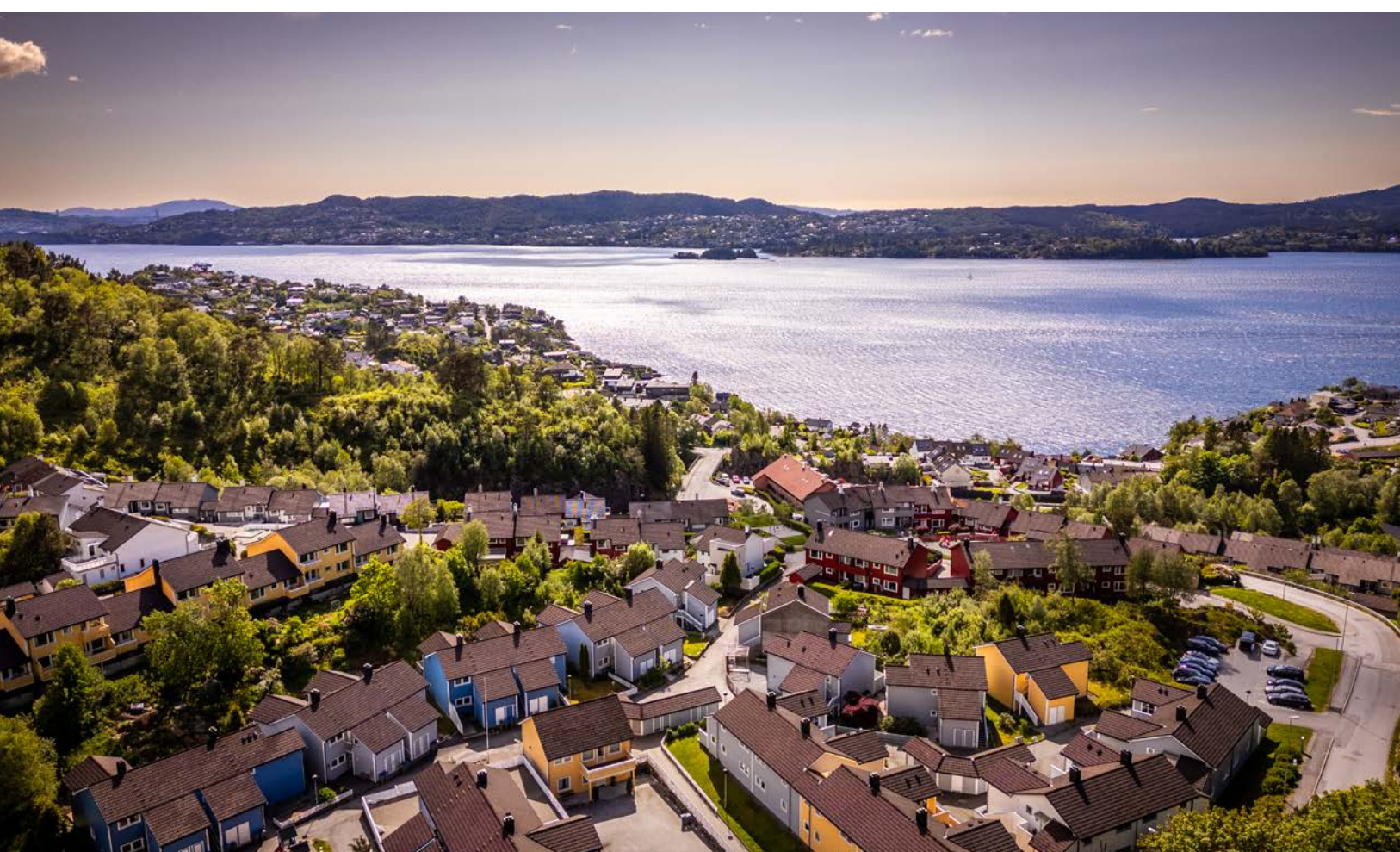
Tegningen er en illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Morvikbotn 311 A, 5122 MORVIK

 BERGEN kommune

 gnr. 185, bnr. 646

 Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 10.09.2025

Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 20518-1032

Referansenummer: UI8913

Autorisert foretak: TakstIT AS



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

Norsk takst

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

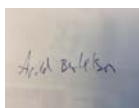


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Rapportansvarlig



Arild Bertelsen

Uavhengig Takstingeniør

arild@takstit.no

908 82 627



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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full 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 bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det utvendige vedlikeholdet holdes av BRL.

Bygningen er oppført med kombinasjon av mur og bindingsverkskonstruksjoner, og har saltak med kaldt loft. Bindingsverkskonstruksjon med liggende dobbelfalset bordkledning, vinduer og takstein fra byggeår.

Dette er en 3-roms andelsleilighet i en horisontaldelt 6-mannsbolig med to leiligheter pr etasje. Leiligheten er på 67m² med en ekstern bod på 7m² beliggende på bakkeplan, direkte over garasjeanlegget.

Med nytt kjøkken og nye integrerte hvitevarer og ny benkeplate og spotter på bad i 2025.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Leiligheten har en malt nyere ytterdør fra Swedoor ukjent årstall og malt balkongdør i tre fra byggeår. Sørvestvendt markterasse bygget i 2016 på 20m² med et trinn ned til fellesområde.

Utenfor leiligheten finnes et større inngjerdet område, som utgjør garasjetaket. Området er sikret med gjerder for å hindre fall, og regnes som fellesareal. På grunn av portløsning rundt bygningen er området lite brukt av øvrige beboere, og fremstår som et stort, ubenyttet areal med direkte tilknytning til denne leiligheten.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har gjennomgående laminatgulv, med fliser på bad og vaskerom. Veggene består av sletteplater, malt i ulike farger tilpasset rommets funksjon. Himlingsplater er benyttet i innvendige tak.

Belysningen består hovedsakelig av lamper, med unntak av badet hvor det er montert nye spotter i 2025. Det er glassdør med profil mellom gang og stue, mens øvrige innerdører har enkle profiler med utforming som tre speil.

Leiligheten har etasjeskiller av betongdekke, med garasje beliggende direkte under.

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

Leiligheten har pipe fra byggeåret. Det er per i dag ikke montert ildsted, men eier har ikke mottatt informasjon om at dette ikke skulle være mulig. Det anbefales å undersøke med borettslaget eller feiervesenet om pipeløpet kan benyttes til fremtidig ildsted. Takhøyde i gang og stue er ca.2.37m

VÅTROM

[Gå til side](#)

Helfliset bad fra 2017 med elektriske varmekabler i gulv og spotter som belysning (nye i 2025). Vegger er flislagt, taket malt. Gulvet har 30 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist i nedsenket dusjsone, som ligger ca. 20 mm lavere enn øvrig gulv. Plasts luk med smøremembran, klemt med synlig klemring; utførelse er ukjent.

Rommet har innredning med nedfelt servant i skuffeseksjon, speil med lys, veggmontert toalett, dusjdører, varmtvannsbereider og

opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk via Villavent på loftet, styrt fra kjøkkenventilator – antas byttet i 2023 etter funksjonssvikt, i regi av borettslaget. Hulltaking er utført i gang uten funn av unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra IKEA, montert av Montera AS i 2025, inkludert integrerte hvitevarer som kjøle- og fryseskap, stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og vannstoppesystem. Mellom benkeplate og overskap er det montert Berry-Alloc veggplater, også utført av Montera AS. Benkeplaten er av laminat med nedfelt, enkel og romslig vask.

Stue og kjøkken har gjennomgående laminatgulv. Veggene består av malte plater, og innvendige tak har himlingsplater.

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget, med Villavent-plassering på loftet. Avtrekket styres via kjøkkenventilatoren, som ble skiftet ut i forbindelse med nytt kjøkken i 2025. Ventilatoren styrer avtrekk både fra kjøkken og bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast. Ventilasjonen består av naturlig tilluft via ventiler i vinduer, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad via Villavent-anlegg plassert på loftet.

Det er installert varmepumpe fra Panasonic, antatt fra ca. 2012. Varmtvannsbereider fra CTC med kapasitet på 115 liter er plassert på badet og er fra 2009. Bereideren har passert forventet levetid, og det anbefales kontroll eller utskifting for å redusere risiko for lekkasje og funksjonssvikt.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Røykvarslere er plassert i stue og gang. Borettslaget står for vedlikehold av batterier til røykvarslere og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Raunane Borettslag består av 76 rekkehusleiligheter. Borettslaget er opparbeidet med asfalterte gangveier, lekeplasser og beplantning. Boligtunet er bilfritt, med egne parkeringsplasser for beboere og gjester.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

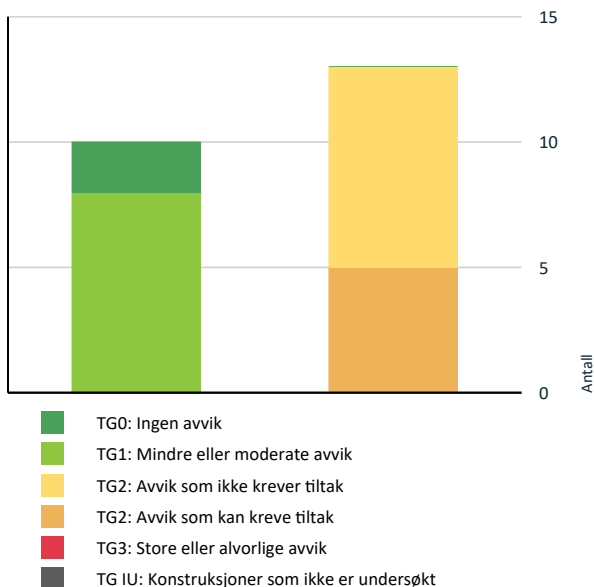
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

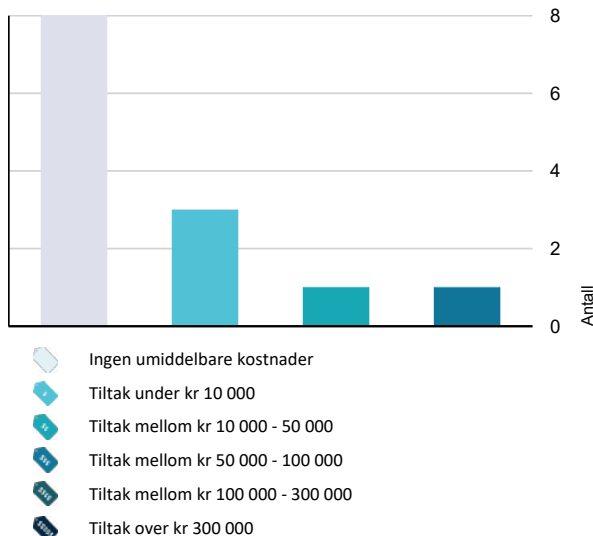
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ferdigattest 12.07.1989.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter kun vurdering av selve seksjonen. Felles konstruksjoner som takkonstruksjon, fasade og felles tekniske anlegg er underlagt sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke vurdert her. Eventuelle avvik eller vedlikeholdsbehov på fellesarealer henvises til sameiets vedlikeholdsplan eller styrets opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

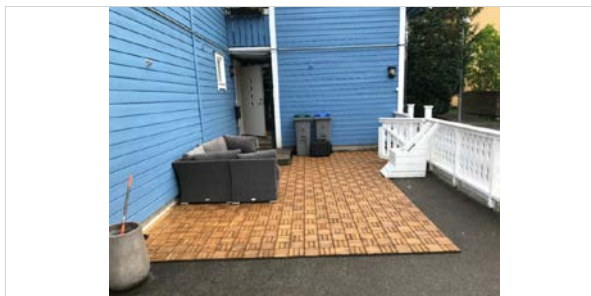
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom: 5.4m² > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom: 5.4m² > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1989

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

På ett av soverommene er det montert nye ventiler, men de kommer i veien for åpne og lukke mekanismen til vinduet. Det er noen vinduer som tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vinduer må justeres.

Ventilene på soverommet bør skiftes, (derav kostnadsestimat) da de hindrer normal åpning og lukking av vinduet. Enkelte vinduer er også tregere å åpne, dette er BRL sitt ansvarsområde.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Dører

Leiligheten har en malt nyere ytterdør fra Swedoor ukjent årstall og malt balkongdør i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Altandør er veldig vanskelig å åpne og lukke da den tar nede i karmen ved håndtakssiden.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kan prøve å justere døren, hvis det ikke går bør den byttes. Tenker det er et tidsspørsmål før dørhåndtaket knekker, da det må rives og slites i for å kunne åpne og lukke den. Kostnadsestimat er for skifting av altandør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt markterrasse på 20m² med et trinn ned til fellesområde.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



INNENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har gjennomgående laminatgulv, med fliser på bad og vaskerom. Veggene består av sletteplater, og er nymalte nå i august/september i ulike farger tilpasset rommets funksjon. Himlingsplater er benyttet i innvendige tak. Belysningen består hovedsakelig av lamper, med unntak av badet hvor det er montert nye spotter i 2025. Det er glassdør med profil mellom gang og stue, mens øvrige innerdører har enkle profiler med utforming som tre speil.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Overflater - 2

Dette punktet omhandler stue og kjøkken. Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater, som nylig er malt. Innvendige tak har himlingsplater, kjøkken og stue har nymalt tak og listverk. Leiligheten har gjennomgående laminatgulv i stue og kjøkken.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulvet gir etter ved belastning enkelte steder, og det er registrert fuktskjolder på kjøkkendelen. I stuen observeres det at enkelte laminatbord ikke sitter korrekt sammen, og beveger seg i skjøtene ved tråkk, noe som kan indikere svikt i låsemekanisme eller underlag.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvensene blir at gulvet går enda mer fra hverandre, og skaden blir større. Her bør gulvet tas opp å sjekke underlaget, og legge nytt underlag og nytt gulv. Kostnadsestimatet er basert på plast, underlag, laminatgulv og gulvlist utført av fagfolk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har etasjeskiller av betongdekke, med garasje beliggende direkte under.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt skjevheter:

Stue er det målt 1cm fra stuedør mot altandør på 3.2m, videre i stuen er det målt 1.5cm på 4.2m inn mot kjøkken og 2cm fra stuedør mot varmpumpe på 3.2m

Gang er det målt skjevheter på 2.5cm på 3.6m fra stuedør mot ytterdør- På soverommene er det målt henholdsvis 1.5 og 2cm skjevheter fra dør inn i rommene.

Det er ikke mulig å måle alle steder da alle rom er møblert.

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.

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. Ingen umiddelbar kostnad nå, med mindre kjøper ønsker å utbedre skjevhetene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke utført radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radon måling. Det er ingen umiddelbar kostnad med mindre kjøper ønsker å gjennomføre en radonmåling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Leiligheten har pipe fra byggeår. Det er ikke ildsted i leiligheten pr nå. Eier har ikke hørt noe om at det ikke skal være mulig å montere ildsted om ønskelig. Undersøk med BRL evt feier om den kan brukes.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ildfast plate mangler under sotluke i stuen, som skal være der ved feiing.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Gulvet foran feieluken skal være beskyttet med en fastmontert eller midlertidig ildfast plate, i henhold til gjeldende brannforskrifter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte glatte dører med noen profiler. Glassdør fra gang til stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badedør har antydning til fuktskader i bunn av dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å hindre videre utvikling av fuktskade anbefales det å sørge for god ventilasjon på badet. Skaden bør følges opp, og det må påregnes utskifting av dørbladet på sikt dersom tilstanden forverres.

Ingen umiddelbar kostnad med mindre kjøper ønsker å skifte den.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



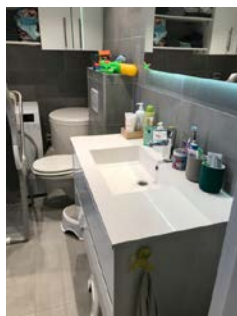
VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM: 5.4M²

Generell

Helflist bad fra 2017 med varmekabler og spotter som belysning.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



Benkeplate er montert etter befaring.

ETASJE > BAD/VASKEROM: 5.4M²

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er fliset. Taket er malt med spotter som belysning. Spotter var nye i 2025.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM: 5.4M²

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er 30mm fall fra topp flis ved dør til slukrist i nedsenket dusjsone, som ligger ca. 20mm lavere enn øvrigt gulv.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM: 5.4M²

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er klemmt med synlig klemring i sluk.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

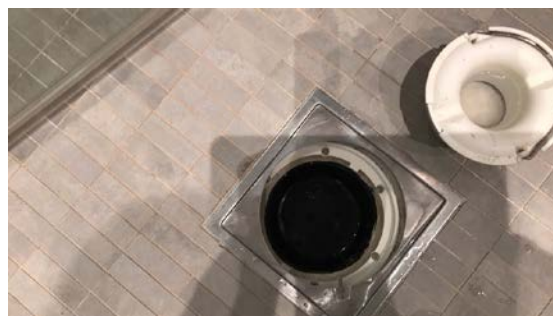
Det foreligger ingen dokumentasjon på membranens utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opplyst at membran ble etablert i 2017, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller fagmessig installasjon. Det er ikke registrert synlige avvik, men på grunn av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelsen, vurderes membranen til TG2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD/VASKEROM: 5.4M²

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Bad og vaskerom har innredning med nedfelt servant i skuffeseksjon, speil med lys, veggmontert toalett, dusjdører, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Over vaskemaskin og bereder er det montert ny benkeplate fra vegg til vegg, med to overskap og åpne hyller imellom.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innbygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.

Skuffer er begynt å svulme opp og folien løsner i overkant og det mangler dreneringshull for innbygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Lokal utbedring må utføres.

Skuffeinnebygningen kan få redusert funksjon og estetisk verdi, og må påregnes utskiftet ved videre skadeutvikling. Ingen umiddelbar kostnad med mindre kjøper ønsker å skifte skuffeinnebygning.

Manglende drenering fra sisternen kan medføre skjulte fuktskader i konstruksjonen, og gir økt risiko ved lekkasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD/VASKEROM: 5.4M²

1 TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med villavent på loftet som styres via kjøkken ventilator. Eie antar at den var byttet i 2023 etter funksjonssvikt, regi BRL.

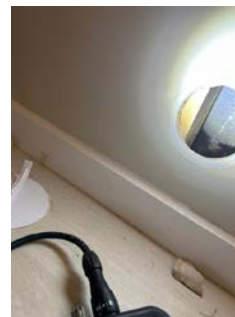
Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM: 5.4M²

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



KJØKKEN

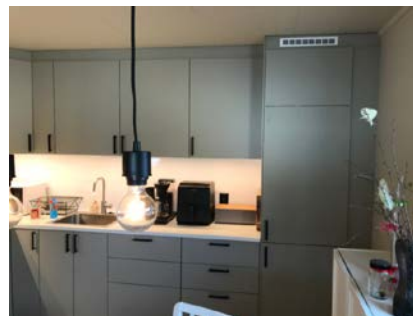
ETASJE > STUE/KJØKKEN: 31.5M²

1 TO 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA, montert av Montera AS i 2025, inkludert integrerte hvitevarer som kjøle- og fryseskap, stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og vannstoppesystem. Mellom benkeplate og overskap er det montert Berry-Alloc veggplater, også utført av Montera AS. Benkeplaten er av laminat med nedfelt, enkel og romslig vask. Stue og kjøkken er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Leiligheten har gjennomgående laminatgulv i stue og kjøkken.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN: 31.5M²

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Det er en villavent på loftet som styres via kjøkkenventilatoren for avtrekk kjøkken og bad. Ny ventilator med kjøkken i 2025

Årstall: 2025 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør. Dette innebærer at rørene er kommet over i en fase der økt vedlikeholdsbehov og risiko for feil må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget fungerer tilfredsstillende per dags dato, og det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Likevel bemerkes det at vannledningene er av eldre årgang, noe som innebærer risiko for plutselige skader, lekkasjer eller feil som kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales derfor løpende observasjon og vurdering av tilstanden, samt at eier er oppmerksom på mulig behov for framtidig utskifting eller vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør. Dette innebærer at rørene er kommet over i en fase der økt vedlikeholdsbehov og risiko for feil må påregnes

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anlegget fungerer tilfredsstillende per dags dato, og det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Likevel bemerkes det at avløpsrørene er av eldre årgang, noe som innebærer risiko for plutselige skader, lekkasjer eller feil som kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales derfor løpende observasjon og vurdering av tilstanden, samt at eier er oppmerksom på mulig behov for framtidig utskifting eller vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vinduer og mekanisk avtrekk via villavent på loft fra bad og kjøkken.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe fra Panasonic i fra ca. 2012

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er ikke utført noe service i eier sin tid og uvisst hva som er gjort før det.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Leverandører anbefaler normalt service hvert andre år for å sikre optimal drift, energieffektivitet og levetid. Manglende vedlikehold over tid kan føre til redusert effekt, økt strømforbruk og risiko for tekniske feil.

Uten service kan varmepumpen ha nedsatt ytelse og forkortet levetid. Ved feil kan det oppstå lekkasje av kjølemedium eller driftsstans, med påfølgende kostnader. Det anbefales derfor at service gjennomføres snarest, og at følgende komponenter kontrolleres: kjølekrets, filter, kondensavløp samt øvrige tekniske deler. Kostnadsestimatet er basert på en standard kontroll av varmepumpen, og eventuelle tilleggskostnader kan påløpe ved behov for reparasjon eller utskifting av deler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 115liter fra CTC. Plassert på badet.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder er 16år som er i enden av sin levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når det er en eldre bereder øker risikoen betydelig for lekkasjer, korrosjon og redusert effekt.

Tg2 gis på grunn av alder. Ingen umiddelbar kostnad da bereder fungerer pr dags dato.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automat sikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er ukjent når skap ble skiftet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Elektro Partner AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Elektro Partner AS
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei 18.03.2015 var det EI-tilsyn kontroll som ble utbedret 07.08.2015 og godkjent 12.08.2015.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

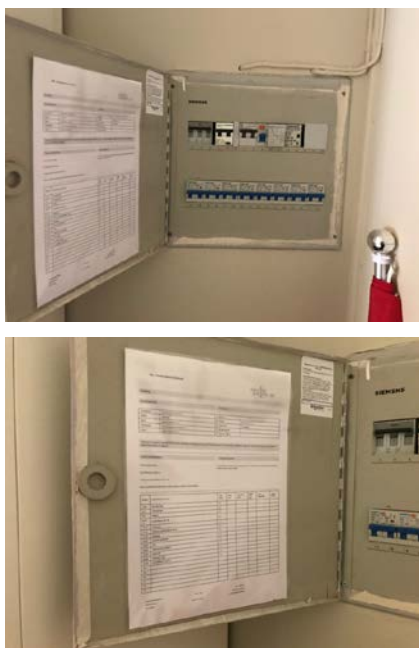
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Vurdering av elektriske installasjoner ligger imidlertid utenfor min faglige kompetanse, og det anbefales at dette vurderes av kvalifisert fagperson dersom det er behov for nærmere avklaring.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler i stue og gang. BRL holder batteri til røykvarslere og brannslukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Nytt i 2024
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent, da området er utilgjengelig for visuell inspeksjon. Alt utvendig er i regi BRL.

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 bodar
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	67	7		74	21
SUM	67	7			21
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang: 6.5m ² , bad/vaskerom: 5.4m ² , soverom: 8.3m ² , soverom 2: 12.3m ² , stue/kjøkken: 31.5m ²	Bod: 7.1m ²	

Kommentar

Ekstern utvendig uisolert bod på 7.1m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest 12.07.1989.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Kjøkken er montert nytt i 2025 av Montera AS i samarbeid med elektriker Elektro Partner AS

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	67	7

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Ekstern utvendig uisolert bod på 7.1m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Arild Bertelsen	Takstingeniør
	Anne-Kari Ness	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	185	646		0	23449.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Morvikbotn 311 A

Hjemmelshaver

Raunane Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/RAUNANE BORETTSLAG	945827165	H0101	Forretningsfører: Vestbo Styreleder: Vidar Hantveit	Ness Anne-Kari, Teisnes Mona

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
38	178 718

Kommentar

Fellesgjelden på denne andel er på kr 178 717,77

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		0 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0 Langsiktig gjeld (+):	+
Disponible midler:		0 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Felleskostnader/ husleie er på kr 5 648.

Den inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, kabel tv/internett, vedlikehold, kommunale avgifter, energi og andre driftskostnader, revisjon/forsikring/kontingent, forretningsførsel og lønn og honorarkostnader

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Morvikbotn 311A ligger i Morvik, som er en del av bydelen Åsane-nord i Bergen kommune. Leiligheten ligger i et etablert boligområde med gangavstand til barnehage og barneskole. Området har gode kollektivtilbud til Åsane senter og byen, samt flotte turområder i nærheten. Ca. 8 minutters kjøretur gir tilgang til Åsane Arena med ishall, innendørs sandvolleyballbane, åpen hall og Fysak for ungdom med ulike aktiviteter. I samme område ligger også Vestlandshallen med fotballbane og treningssenter, Åsane Storsenter, Horisont kjøpesenter, kulturhus og Åsane videregående skole. Det er ca.17min med bil til Bergen storsenter/sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalterte gangveier og parkeringsplasser, treterrasser, beplantning og lekeplass rett utenfor døren.

Tinglyste/andre forhold

Nei.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 900 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	15.09.2025		Gjennomgått		Nei
Teknisk kontroll fra BKK	15.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	
2	15.09.2025	Endret opplysninger om tegninger.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UI8913>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250182	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mona Teisnes	Anne-Kari Ness
Gateadresse	
Morvikbotn 311A	
Poststed	Postnr
MORVIK	5122
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1501250182

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tidligere eier pusset opp badet i 2017. De skiftet membran og flyttet sluken. Arbeidet ble utført av fagfolk, men som en vennetjeneste

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny membran og sluken flyttet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

På stuen er det målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I 2023 byttet Fana Blikk motor på Villavent I august 2025 satte Fana Blikk inn ny ventilator til Villavent Dette ble utført i regi av borettslaget så vi vet ikke om det foreligger samsvarserklæring Elektro Partner flyttet 2 stikkontakter i forbindelse med montering av nytt kjøkken i august 2025. Elektro Partner AS skiftet ut spottene på badet i august 2025

Arbeid utført av

Fana Blikk, Elektro Partner AS

Filer

[SE01- Samsvarserklæring .pdf](#)

[SE01- Samsvarserklæring .pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se punktet over

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Installerte ladeboks i fellesgarasje i januar 2025

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250182

Tilleggs kommentar

Kjøpte nytt kjøkken fra IKEA i juli 2025, inkludert helt nye hvitevarer. Kjøkkenet ble montert av Montera i august 2025. Montera sendte og ut rørlegger for frakobling og tilkobling av vann 1 rom i leiligheten ble malt høsten 2024, resten av leiligheten ble malt i juli/august 2025

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250182

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Teisnes	269b4a9a4c83baa8a884 d928667c8bf15313ea46	17.09.2025 10:49:24 UTC	Signer authenticated by One time code

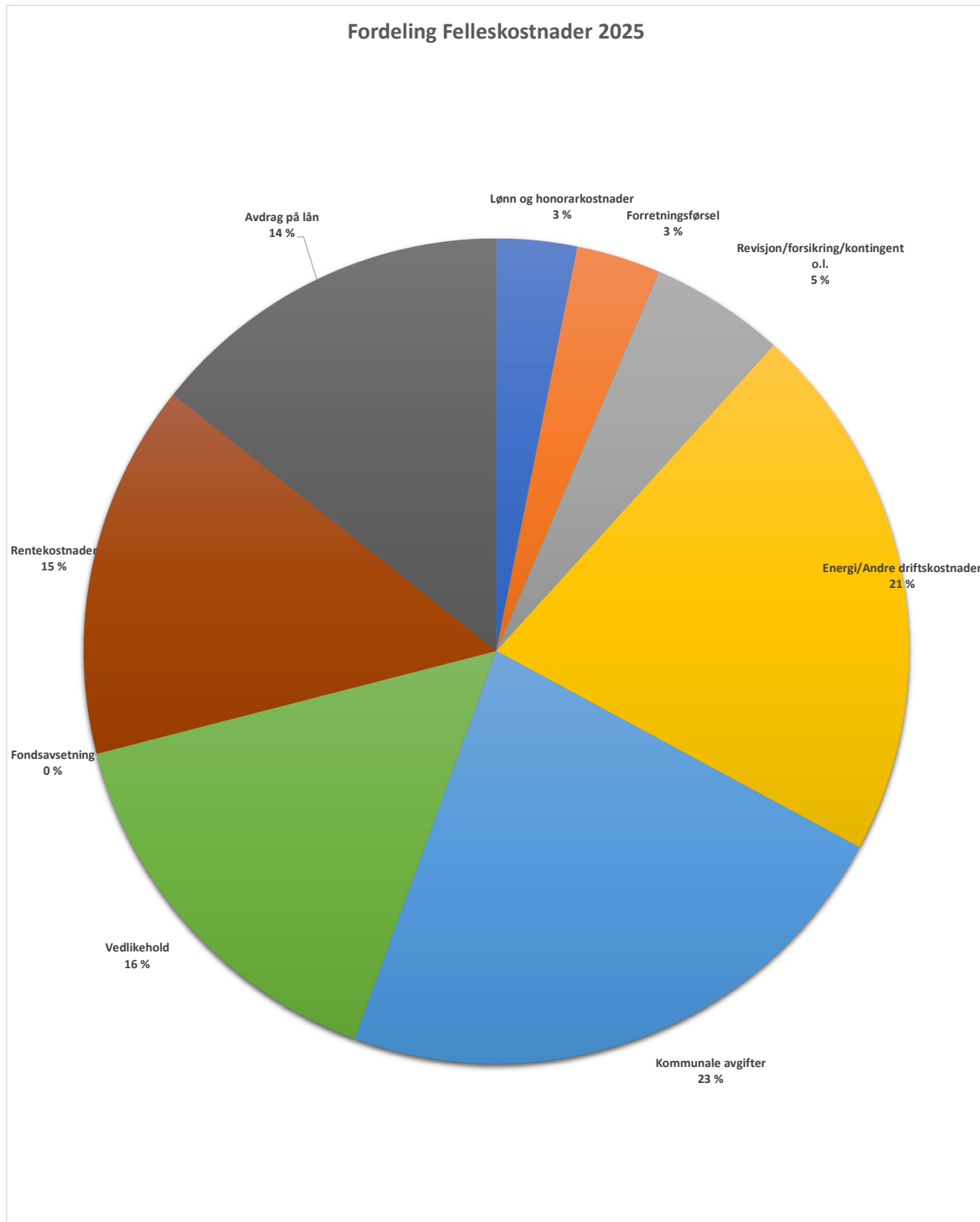
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
AnneKari Ness	91be4a06fd96cf14ed11d0 8ebf7f96df16ee73c1	17.09.2025 10:47:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250182

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

119 Raunane Borettslag

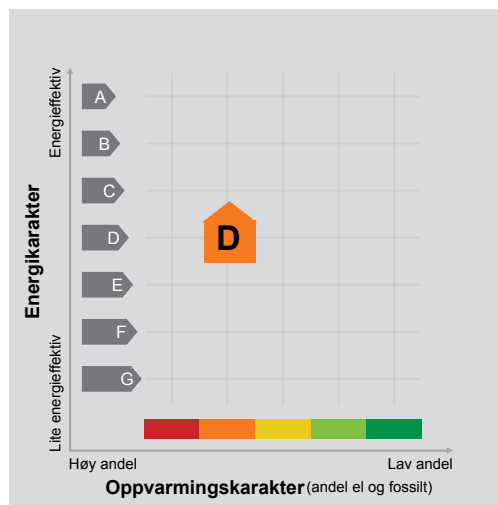
Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjet



ENERGIATTEST



Adresse	Morvikbotn 311A
Postnummer	5122
Sted	MORVIK
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	185
Bruksnummer	646
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9483780
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-148342
Dato	25.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter

For Raunane Borettslag org.nr. 945 827 165.

tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.11.1987, endret 2.05.2005, 9. mai 2006, 31.05.2023 og sist endret 22.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Raunane Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierene ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) En andelseier kan kun eie en garasjeplass. Salg av garasjeplass er bare tillatt internt til andelseier som ikke eier garasjeplass fra før.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig maling/beising etter de intervaller som blir bestemt av styret. Kostnadene til beis/maling og eventuelt stillas belastes borettslaget.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

(9) Det er ikke tillatt å parkere og oppbevare avskilte hengere og biler i parkeringsanleggene inne og ute.

(10) Andelseieren har vedlikeholdsansvaret for monterte varmepumper på egne enheter, inkludert innkassing på varmepumpe. Andelseier er ansvarlig for at varmepumpe til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Ved vedlikehold og arbeid på bygningsmassen er andelseier ansvarlig for midlertidig fjerning og tilbakeføring av varmepumpen. Andelseiers ansvar inkluderer også å fjerne varmepumpe som ikke lenger er i bruk, eller som er ødelagt.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av varmtvannsbereder, vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder eller nestleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om

noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

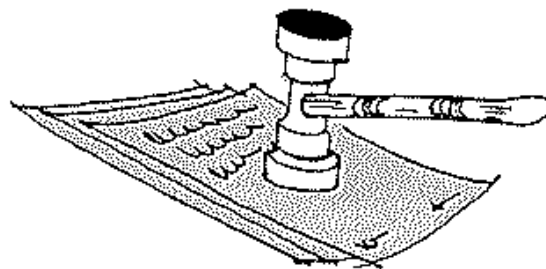
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



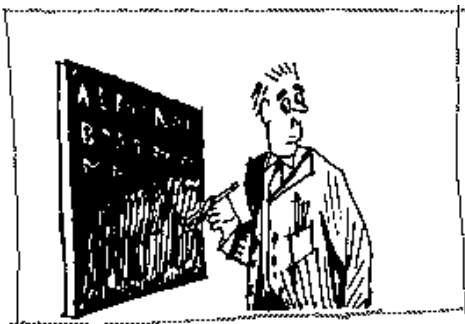
HUSORDENSREGLER FOR RAUNANE BORETTSLAG



Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gies adgang til boligen.

I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret, eventuelt generalforsamlingen i laget. Sist endret 8.12.2014.

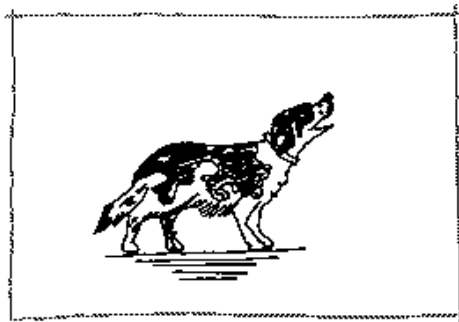
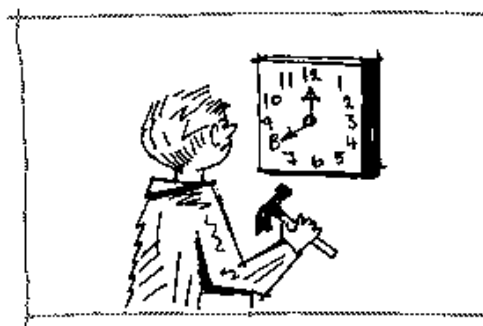


1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.
Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på anviste oppstillingsplasser.
Balkonger, vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

1. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 22.00-06.00.
Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00 – 20.00 på hverdager. Ved sammenkomster eller andre aktiviteter som kan gi støy utover de fastsatte tider, skal nærmeste naboer varsles på forhånd. Beboerne plikter å opparbeide og vedlikeholde tildelte utearealer. Beboerne har et generelt ansvar for fellesarealet i borettslaget.

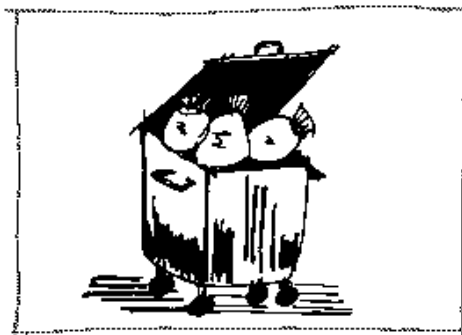


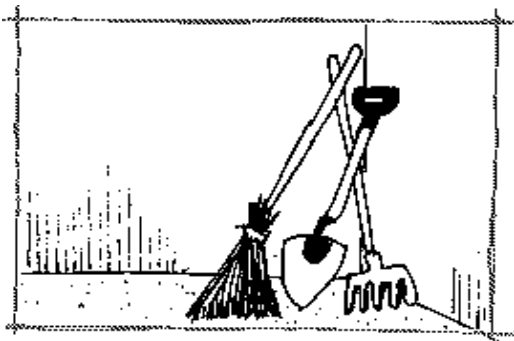
3. Regler for husdyrhold

Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten at styret i borettslaget har gitt sitt samtykke. Søknad om anskaffelse av husdyr skal sendes styret i borettslaget. Dyrehold krever at eier tar nødvendige forholdsregler slik at øvrige beboere ikke sjeneres.

4. Boss

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i beholderne, og lokket på beholderne må være lukket. Den enkelte har ansvar for sin beholder. Bossavhenting foregår på torsdager. Beholderne skal tas inn senest dagen etter tømming. Papp og papir legges i egne containere.



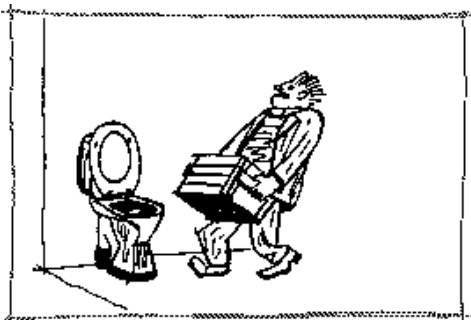
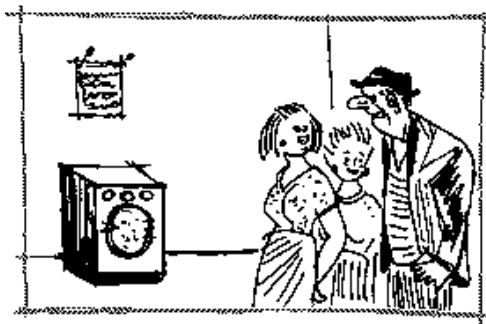


5. Renhold

Den enkelte er ansvarlig for å rydde fellesarealene etter seg om man forårsaker tilgrising. NB! Dette gjelder alle friarealene og lekeplassene.

6. Tørkeplasser

Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngås på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.



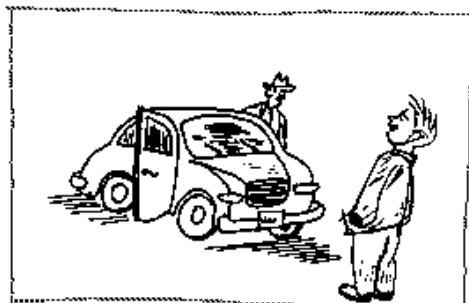
7. Bad, wc og ledninger

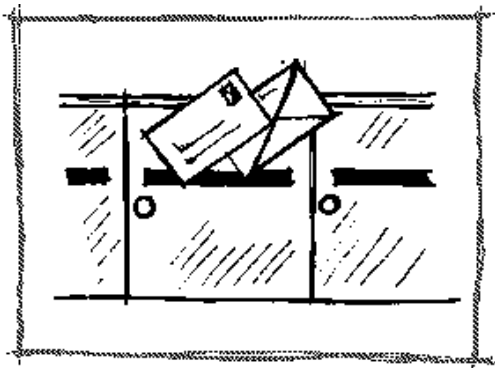
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

NB! Vedr oppussing bad, wc se punkt 11.

8. Bilplasser og garasjeanlegg

Parkering og øvrig ferdsel med bil i boområdet må kun skje på en forsvarlig måte i henhold til skilt og veimerkinger. Innkjøring i borettslaget bør ikke skje innenfor de tider som er angitt i pkt 2 og er kun lovlig for varetransport eller lignende. Parkering innenfor portene er forbudt og vil medføre borttauing. Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene.





9. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre eller VESTBO til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret i borettslaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

10. Plikter/ ansvar

Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og ytre og indre vedlikehold av boligen. Bruksoverlating (fremleie) må ikke skje uten samtykke/godkjenning fra styret i borettslaget.



11. Andre Bestemmelser

Oppussing bad. Sluker

Det er den enkelte beboers ansvar å tilse at sluk/bad er i forsvarlig stand, slik at lekkasjer unngås ref. vedtektenes pkt. 5-1. I forbindelse med at man legger nytt gulv på badet, er det pålagt at sluken skiftes. Ved skifte av sluk refunderer borettslaget inntil kr 4 000 pr sluk. Arbeidet må utføres av autorisert rørlegger og original faktura må vedlegges refusjonssøknaden.

Ved rehabilitering av våtrom er det også anbefalt at man skifter rørene til rør i rør system. Borettslaget gir tilskudd på inntil kr 15 000 til skifte til rør i rør system ved fremlagt spesifisert faktura fra autorisert rørlegger.

NB! Kontakt styret før utbedring av våtrom.

Garasjeanleggene

- Garasjen skal nyttes til det formål den er tiltenkt, og må ikke brukes til regulær lagerplass.
- Det er kun andelseieren eller medlemmer av eierens husstand som skal bruke garasjen.
- Andelseieren plikter å sørge for renhold ved sin garasjeplass.
- Andelseieren skal oppfylle hensikten med garasjeplassen og benytte sin garasjeplass og ikke parkere unødig på lagets fellesparkeringsplasser. Om garasjeeieren til stadighet ikke benytter sin garasje, men parkerer på fellesgrunn regnes dette som brudd på ordensreglene.



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

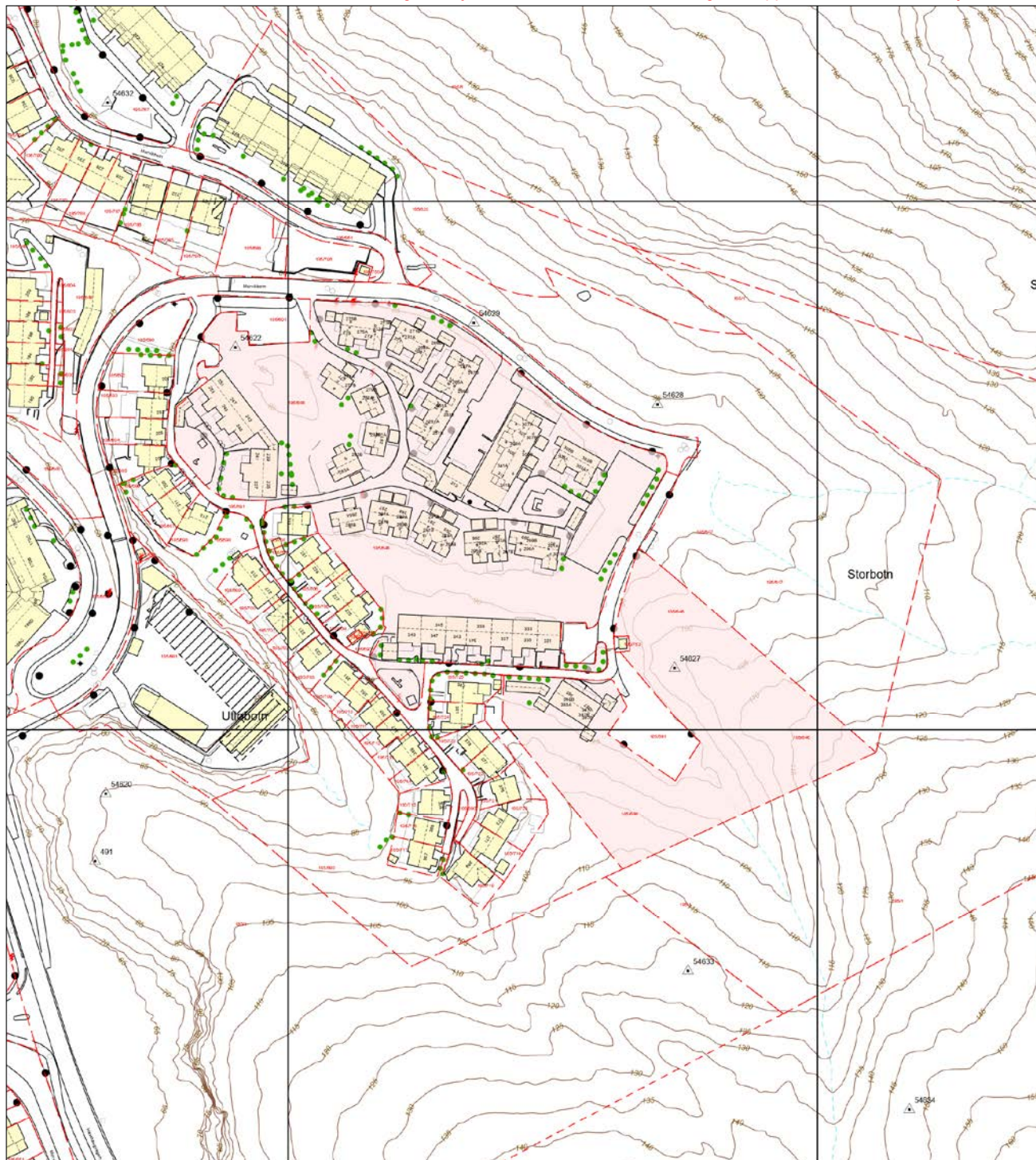
Målestokk v/A4: 1:2000

Dato: 09.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 185/646/0/0

Adresse: Morvikbotn 311A, 5122 MORVIK m.fl.

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| — Eiendomsgrense - sikker | --- Registrert tiltak anlegg | • Allé | • Mast |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ••• Hekk | ⚡ Skap |
| ■ Bygning | - - - Gangveg og sti | • EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | - - - Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | ▲ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | • Innmålt Tre | ○ Ledning kum | |



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

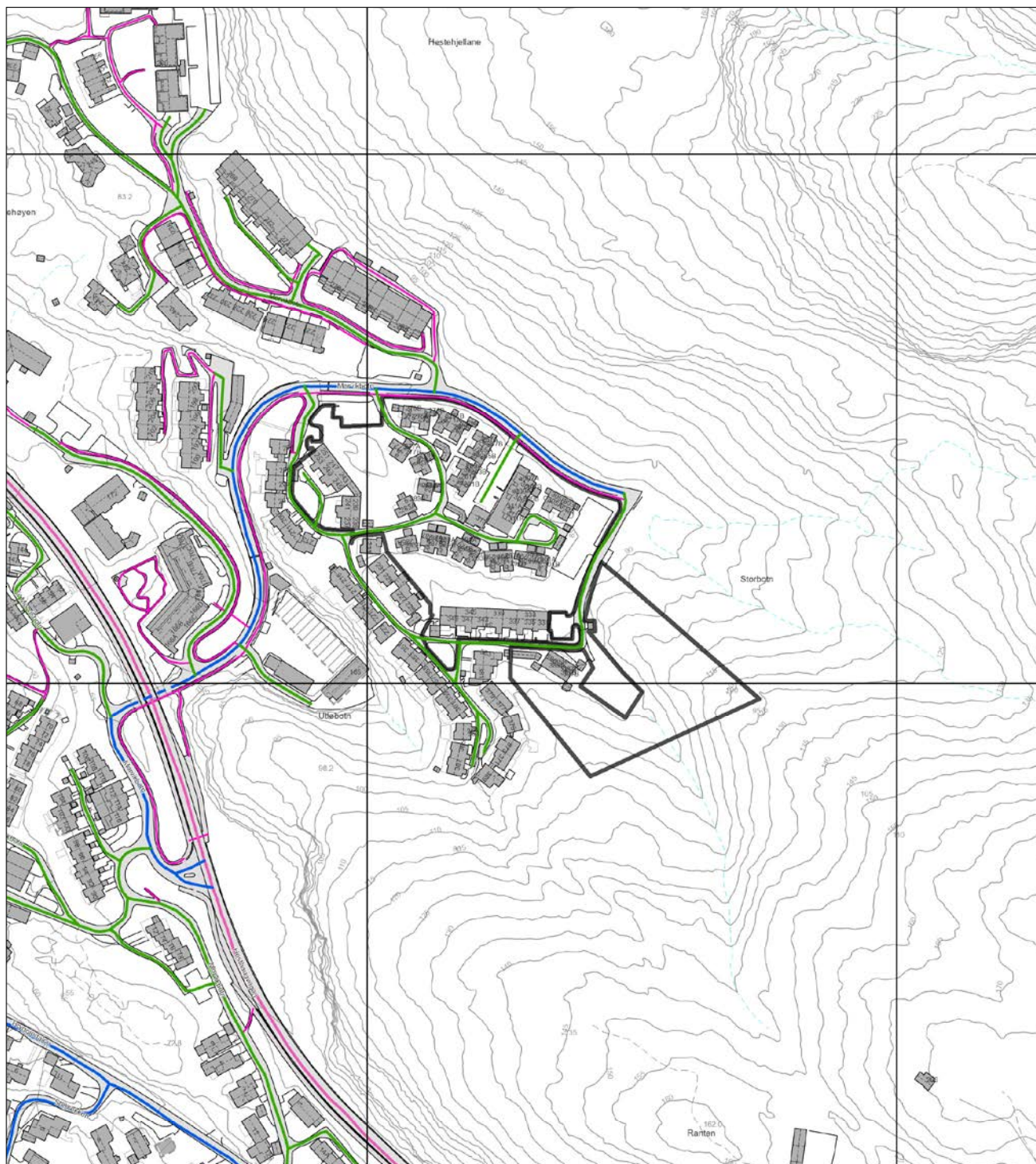
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

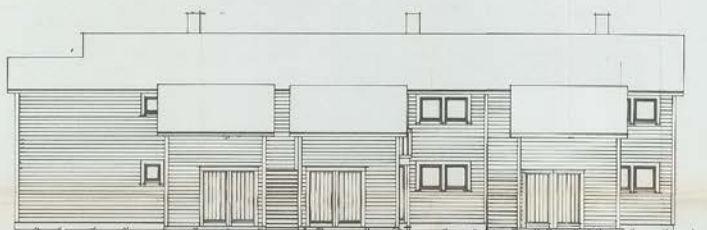
Dato: 09.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 185/646/0/0

Adresse: Morvikbotn 311A, 5122 MORVIK



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



83.5 FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT SØR-VEST



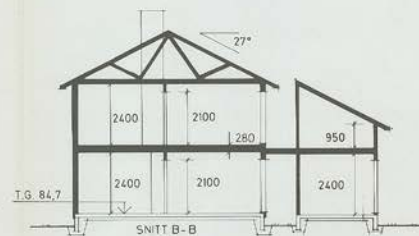
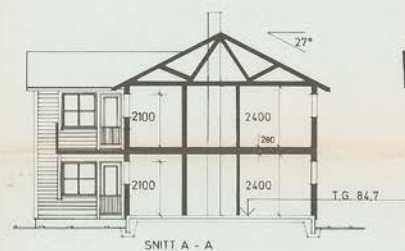
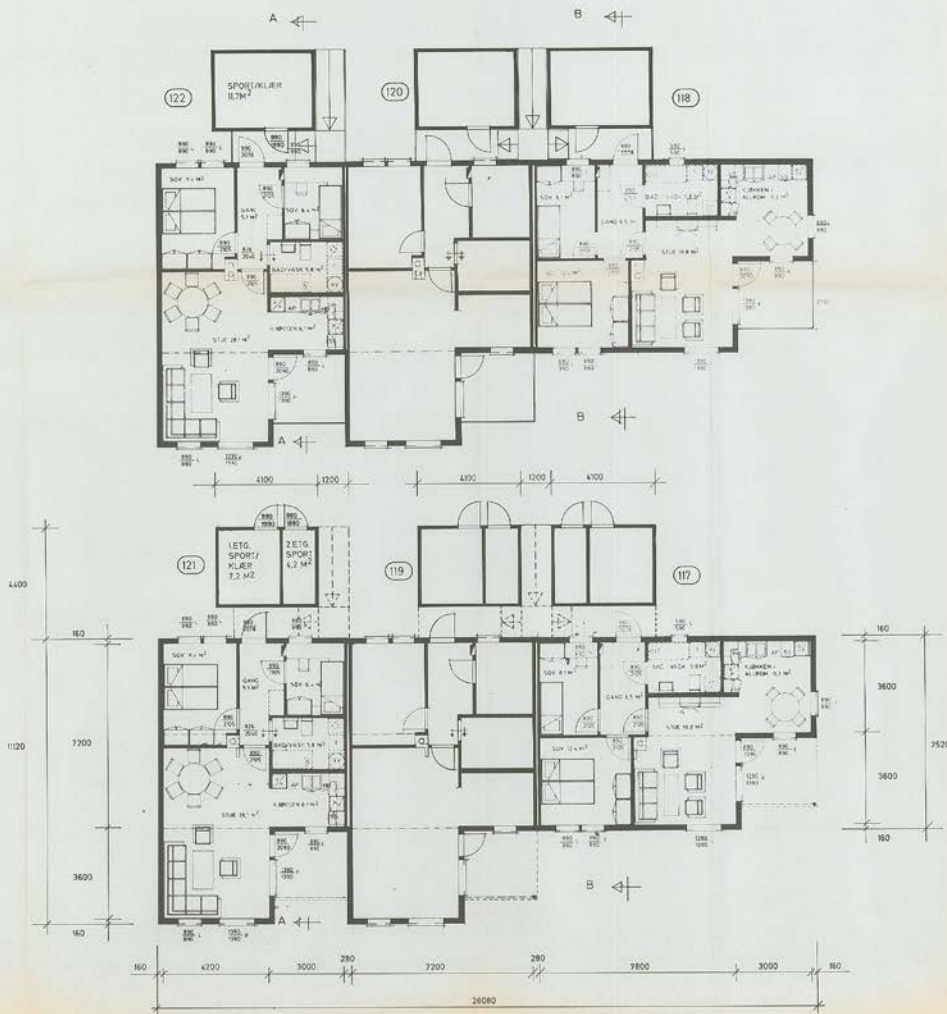
83.5 FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT NORD-ØST

KOMM. AVD. BYG. TILBYGG
Byggesaks nr. 1
14 SEPT. 1988
Snr. 874180

TYPE F1/F4		Ligning med hensyn til udseende, byggeår, byggetype, etc.		Bilag 1 - 2. udgave	
HUS TYPE		REVIDERINGS GJELDER		BILAG	DATE
FASADER		BYGGESKID		VESTBO	
		BYGGEPLASS		RAUNANE BORETTSLAG, LEIL. NR. 117-122	
		TEK. IHW		ARKIV NR. A - 27048	
		MÅL 1 : 100			
		DATE 01.07.-88			
Tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved utøvelse av arbeider som Block Watne Boliger s.s. ikke medvirker i.					



UTREGNING AV AREAL
 F1
 1. ETG. BRA - 74,2 m²
 BA - 74
 2. ETG. BRA - 82,9 m²
 BA - 83
 F4
 BRA - 72,8 m²
 BA - 73

KOMM. AVD. TRYKVERK
 Byggeskisse
 1 4 SEPT. 1988
 S.W. 071156

TYPE F1, F4		LØST PÅR BEHOLDNINGEN		LINJE	BL. NR.
RUSTYPE		BYGGESKISSE		BLAD	DATO
PLANER, SNITT		VESTBO			
		RAUNANE BORETTLAG, LEILNR. 117 - 122			
		TEGN.	ARBEID NR.		
		DRUKT	A - 27067		
		MÅL	1 : 100		
		DATO	01.07 - 88		

Tegningen må hverken kopieres eller benyttes ved utleves av arkiver som Block Watne Boliger a.s. ikke medvirker i.

Nabolagsprofil

Morvikbotn 311A - Nabolaget Morvik/Morvikbotn - vurdert av 128 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Morvikbotn Linje 3, 3E	6 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 14.6 km
Bergen Flesland	31 min

Skoler

Haukedalen skole (1-7 kl.) 362 elever, 26 klasser	3 min 2 km
Tertnes skole (1-7 kl.) 340 elever, 20 klasser	5 min 2.7 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 273 elever, 21 klasser	8 min 3.5 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	6 min 3.1 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	6 min 3.2 km
Tertnes videregående skole 370 elever	6 min 3.4 km
Åsane videregående skole 1100 elever	9 min 3.9 km

«Det er enkelt og greit godt å bo her.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

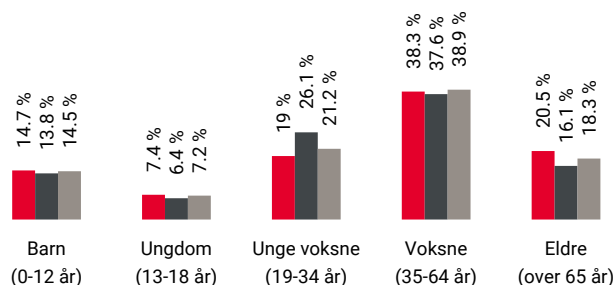
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Morvik/Morvikbotn	1 606	695
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haukedalsmyra Kanvas-barnehage (1-5 ...)	6 min 0.5 km
Morvikbotn barnehage (0-5 år)	7 min 0.6 km
Kidsa Haukedalen (0-5 år)	21 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Morvik	17 min
Coop Extra Haukedalen	20 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



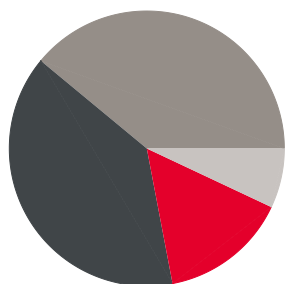
Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

Sport

⚽ Tertnes borettslag ballbinge	21 min	🚶
Ballspill	1.5 km	
⚽ Haukedalen skole	3 min	🚗
Aktivitetshall	2 km	
🚴 MOVA Åsane	7 min	🚗
🚴 EVO Toppe	7 min	🚗

Boligmasse



15% enebolig
39% rekkehus
39% blokk
7% annet

«Etablert område.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Åsane Storsenter

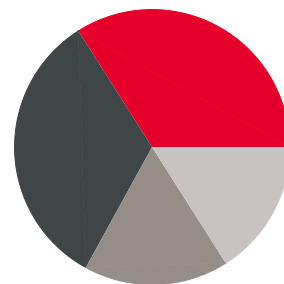
7 min 🚗



Apotek 1 Åsane

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
33% 6-12 år
17% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



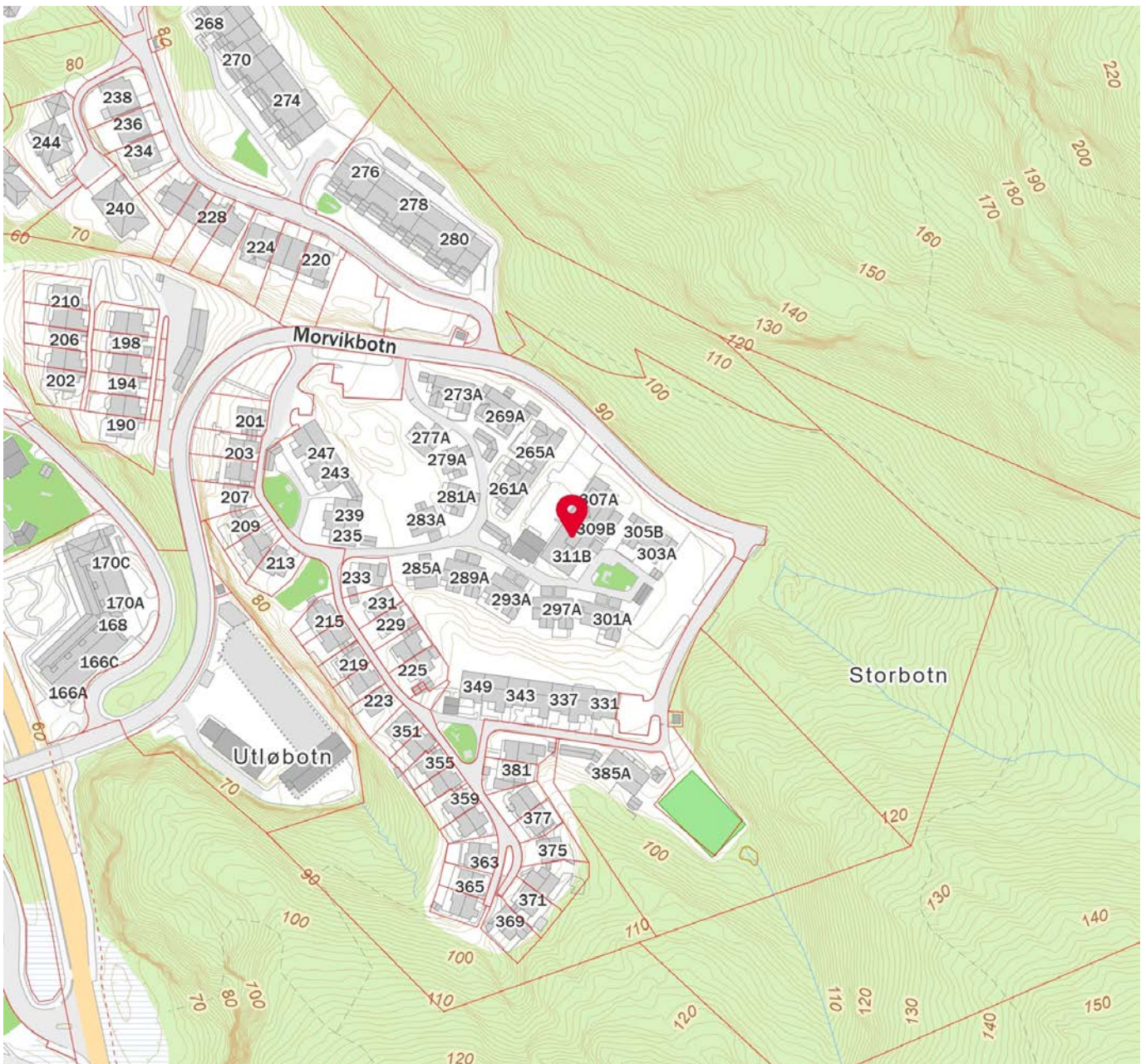
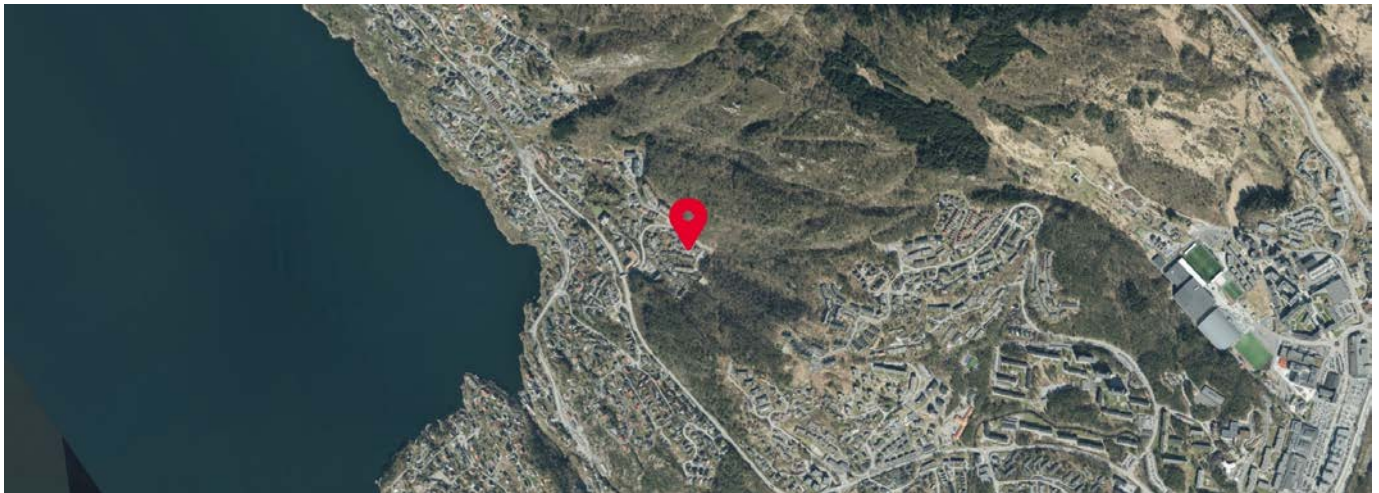
0%

46%

Morvik/Morvikbotn
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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 eieendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Morvikbotn 311A
5122 MORVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Hagen

Telefon: 995 40 596
E-post: marius.hagen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre