

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Fredrik Vatle

Mobil 476 46 305
E-post fredrik.vatle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Omkostn.: Kr 105 990,-
Total ink omk.: Kr 4 295 990,-
Selger: Marius Kvamme

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 155/155 kvm
Tomtstr.: 619.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 302, bnr. 439
Oppdragsnr.: 1501240247

SÆTREFJELLET 54 - DITT NYE HJEM?

Aktiv eiendomsmegling v/ Fredrik Vatle har gleden av å presentere Sæترفjellet 54. En innholdsrik enebolig med en ikke godkjent utleiedel med egen inngang. Huset har en flott beliggenhet på toppen av Sæترفjellet og har dermed en nydelig utsikt over Sørfjorden og Osterøy. Boligen inneholder 3 soverom i hoveddelen. Det er en åpen stue/ kjøkkenløsning som er praktisk og sosial for familien. Vinduene i stuen rammer inn den fine utsikten som man har fra rommet. Huset er i god stand og er godt vedlikeholdt de siste årene.

Husets uteområde er godt opparbeidet og har mye plass for både unge og voksne til å kose seg. Stor og god terrasse med utekjøkken er blant en av de gode kvalitetene utenfor.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	72
Nabolagsprofil	77
Forbrukerinformasjon	86
Budskjema	87





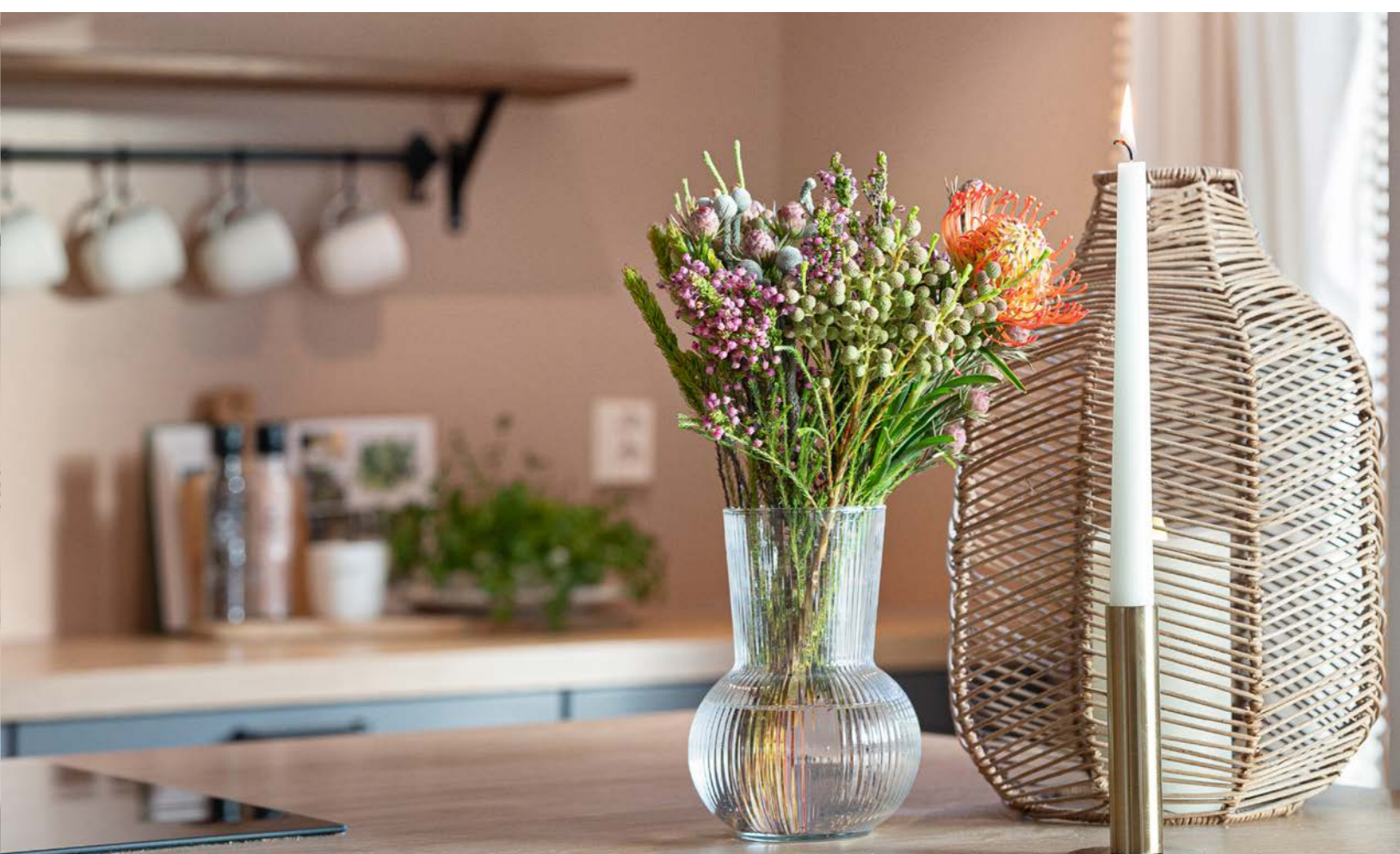














Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.





**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 155 m²

BRA totalt: 155 m²

TBA: 92 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 69 m² Underetasje

Entre: 3,6

Soverom: 10,0

Gang: 4,5

Bad/vaskerom: 6,1

Teknisk rom: 2,3

Kjøkken: 9,2

Stue: 23,0

Soverom: 5,3

Takhøyde i underetasje: 2,22 m

1. etasje

BRA-i: 86 m² 1. etasje

Entre: 5,1

Soverom: 8,8

Stue/kjøkken: 35,9

Gang: 2,6

Soverom: 14,8

Soverom: 6,8

Bad/vaskerom: 8,9

TBA fordelt på etasje

1. etasje

92 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

619.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er lett skrående med stor terrasse på 92 kvm. Tomten har fin hage i bakkant hvor det er plass til trampoline, og til at barna kan kose seg på egen eiendom.

Tomtestørrelse er tatt utgangspunkt i fra matrikkelrapporten.

Beliggenhet

Eiendommens beliggenhet er på toppen av Sætrefjellet i Ytre Arna. Boligen har en fantastisk utsikt over Sørfjorden og over til Osterøy. Boligen ligger sentralt til i Ytre Arna med kort vei til matvarebutikk, treningssenter og andre servicetilbud som Ytre Arna har å by på. Man finner kollektiv transport 10 minutters gange fra boligen. Da kan man enten gå ned i Ytre Arna sentrum og ta bussene her som går til Indre Arna terminal eller til Åsane terminal. Ellers kan man gå til motorveien som tar deg samme vei, eventuelt en buss som tar deg hele veien til Bergen busstasjon, som går i gjennomsnitt hver time i ukedagene.

Til Bergen sentrum bruker du ca. 25 minutter med bil.

I området har en gode turmuligheter hvor en kan gå fra Sætrefjellet over til Arna Stadion. Her har man fotballbaner og volleyballbane.

Man kan også gå over til Spåkefjellet, hvor en kan bade i Spåkevannet eller gå videre til Sjurstonipa eller Beitelen blant annet. Ellers kan man ta å gå turen fra Ytre Arna skole og opp Liarfjellet. En flott tur for både unge og voksne.

Fritidsaktiviteter i nærheten:

- Fotballbaner og volleyballbane på Arna Stadion.
- Bergen Kickboxingklubb i Ytre Arna sentrum i den gamle fabrikken.
- Skytebane for dem som liker jakt eller skyting på blink.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning. Ellers se kart via nett.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager i nærheten:

- Ytre Arna barnehage (1-5 år)
- Kidsa Festtangen (0-5 år)
- Indre Arna barnehage (0-5 år)

Skoler i nærheten:

- Ytre Arna skule (1-7 kl.)
- Garnes ungdomsskule (8-10 kl.)
- Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.)
- Blokkhaugen skole (8-10 kl.)
- Arna videregående skole
- Åsane videregående skole

Dagligvare/ butikker:

- Coop Prix Ytre Arna
- Rema 1000 Øyrane Torg
- Horisont og Åsane senter i Åsane
- Øyrane Torg

Offentlig kommunikasjon

Det går hyppige avganger til Åsane terminal og Indre Arna terminal fra Ytre Arna sentrum. Fra Indre Arna

terminal går det tog fra Arna togstasjon til Bergen på 8 minutter.

Bygningssakkyndig

Espen Rikstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Innvendig - hoveddel:

- Innvendig gulv med laminat på gulv.
- Vegger og himling av malte plater.
- Støpt gulv mot grunn og etasjeskille i trebjelkelag.
- Mursteinspipe, pusset og malt.
- Innvendig malte fyllingsdører.
- Bad/vaskerom i 1. etasje med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.
- Himling av malte plater.

Innvendig - Underetasje:

- Innvendig gulv av ulik overfalte, med parkett og laminat.
- Vegger og himling av malte plater
- Støpt gulv mot grunn og etasjeskille i trebjelkelag
- Mursteinspipe, pusset og malt
- Innvendig malte fyllingsdører
- Kjøkken i underetasje med profilerte fronter.
- Bad / vaskerom i underetasje med fliser på gulv og baderomsplater på vegger.

Utvendig:

- Taktekkingen består av betongtakstein.
- Takrenne og nedløp av plast.
- Det er bindingsverk konstruksjon med liggende trekledning fra 2020.
- Takkonstruksjonen består av A-takstol og kaldtloft.
- Vinduer med isolerglass av ulik type og alder.

- Malte ytterdører og PVC balkong dør med glassfelt.

Tomteforhold:

- Antatt byggegrunn av fjell og faste masser.

- Det er antatt at boligen har støpt dekke på selvdrenerende masser.

- Grunnmur av støpt betongmur.

- Forstøtningsmur mot terreng, av naturstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Liten drypp fra blandebatteri bad i kjeller.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Sto for rørrinnstallasjon.

Arbeid utført av: Into Røyr AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja.

Beskrivelse: nye sluker

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

Beskrivelse: lite drypp inn ved avløpslufting i tak.

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

Beskrivelse: Nytt anlegg i hovedetasje, noe nytt i underetasje.

Arbeid utført av: Into Elektro AS

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja.

Beskrivelse: En lader.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Noe egeninnsats også.

Arbeid utført av: Lpe Construct as

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja.

Beskrivelse: Utleie i underetasje

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Ja.

Beskrivelse: Lån på bolig.

Innhold

Aktiv eiendomsmegling v/ Fredrik Vatile har gleden av å presentere Sætreffjellet 54. En innholdsrik enebolig med en ikke godkjent utleiedel med egen inngang. Selger har i dag denne utleid til kr 11 500,- i måneden. Huset har en flott beliggenhet på toppen av Sætreffjellet og har dermed en nydelig utsikt over Sørfjorden og Osterøy. Boligen inneholder 3 soverom i hoveddelen. Det er en åpen stue/kjøkkenløsning som er praktisk og sosial for familien. Vinduene i stuen rammer inn den fine utsikten som man har fra rommet. Huset er i god stand og er godt vedlikeholdt de siste årene.

Husets uteområde er godt opparbeidet og har mye plass for både unge og gamle til å kose seg. Stor og god terrasse med utekjøkken er blant en av de gode kvalitetene utenfor. Det er også gode solforhold og man kan nyte solen fra morgen til kveld på terrassen og i hagen. Det er også carport integrert i boligen og elbillader.

Huset er innholdsrikt og består av en hoveddel og en ikke godkjent utleidel. Alle rom og overflater er pusset opp i nyere tid. Når en kommer inn i hoveddelen er det første man kommer til en romslig entre på 5,1 kvm. Her har man god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Videre kommer man inn i en romslig stue/ kjøkkenløsning på hele 35,9 kvm. Dette er et moderne og flott kjøkken som er fra 2020. Dette er praktisk kjøkken, spesielt med kjøkkenøyen. I stuedelen er det plass til både spisegruppe og sofagruppe. Her kan man nyte en god middag foran de store vinduene som rammer inn en nydelig utsikt over Sørfjorden mot Osterøy, og nærliggende områder.

Videre kommer man inn på et nyere bad, også dette fra 2020. Dette er et stort bad som måler 8,9 kvm. Det er utstyrt med dusj, badekar, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, samt toalett og baderomsmøbelement. Et godt og stort bad som passer godt til barnefamilien.

Denne etasjen har også 3 soverom. Det minste måler 6,8 kvm og passer godt som et barnerom. Det mellomste måler 8,8 kvm og kan være et gunstig rom for en i ungdomsårene, som trenger litt større plass. Hovedsoverommet er på gode 14,8 kvm, og har plass til alt en skulle ønske av soveromsøbelement. Det er med andre ord god plass til barnefamilien i dette huset.

Underetasjen brukes som utleie. Denne er ikke godkjent som utleiedel. Denne delen fremstår som godt holdt, og kjøkkenet er blant annet fra 2012. Det er her 2 rom som brukes til soverom, hvor det ene er 10 kvm og det andre er 5,3 kvm. Entre til underetasjen er på 3,6 kvm og fra denne føres man

inn i en gang som tar deg til resten av enheten. Stuen her er på 23 kvm og er med andre ord meget romslig. Badet er på 6,1 og er utstyrt med dusjkabinett, toalett og benkeskap med nedfelt porselenvask. Siste rommet i denne etasjen er et teknisk rom på 2,3 kvm.

Med denne eiendommen får man et flott opparbeidet uteareal med en terrasse på 92,2 kvm. På denne terrassen har man en utekjøkken som kommer godt med på sommeren når solen står fra morgen til kveld over Sætreffjellet. Man får også en fin hage hvor barn og unge kan kose seg på plenen med badminton eller på trampolinen.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Innvendig > Overflater - Underetasje: Det er noe bruksslitasje.

Tiltak: Fungerer med dette avviket.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er noe bruksslitasje.

Tiltak: Fungerer med dette avviket.

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andreforserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert 33 wt-% fuktighet i takkonstruksjonen. Tiltak: Anbefales å gjøre lokale utbedringer for å hindre fuktskade.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket er målt til 0,9 m. Dette var godkjent på byggetidspunkt. Rekkverk ved fast montere møbler er målt til 0,5 m og er en fare

for fallskader.

Tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.

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

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er noe bruksslitasje på overfaltene.

Tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Våtrommet fungerer med de bruksslitasjene som er, men anbefaler videre bruk av dusjkabinett.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tiltak: Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Overflaten fungerer med bom i flis, men det må påregnes oppgradering på sikt.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid

vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er lekkasje fra servant armatur. Det er kommet noen skader i skuffende til baderomsmøbelet.

Tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Armatur bør byttes. Anbefaler jevnlig tilsyn av sisternekasse.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Baderomsplate er ikke korrekt montert i våtsonen til dusj. Det er manglende elastisk fuge mellom baderomsplaten og bunnlisten.

Tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Det er manglende elastisk fuge mellom baderomsmøbelet og veggen. Dette kan gi vannsøl ned i møbelet.

Tiltak: Anbefaler lokal utbedring.

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn

halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Over halvparten av forventet brukstid er passert på kobber rørene. Ved oppgraderinger av eldre rør, er det et sårbart punkt i overgang mellom nye og eldre rør. Det er noe irr på kobberrøret. Det er en liten lekkasje på hovedstoppekranen.

Tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år VVB på 130 liter er produsert i 1992.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Tiltak: Det mangler kursoversikt for sikringssskap på teknisk rom. Det mangler dekklokk på veggboкс på teknisk rom.

Tomteforhold > Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er

påvist sprekker i murte/pussede fasader.
Tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales.

Forhold som har fått TG3:
Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Takrenne mangler nedløp.
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Anbefaler å montere snøfangere. Det må monteres taknedløp på alle takrenner.

Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det er ikke montert rekkverk på trapp til inngangsdør.
Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige.
Tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tomteforhold > Forstøtningmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningmuren(e) ut ifra dagens krav.
Tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningmur må settes opp/utbedres.

Forhold som har fått TGIU:
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking ikke gjennomført

grunnet tilliggende konstruksjoner.

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.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Moderniseringer selger har gjort de siste 4 år:

- Byttet isolasjon lagt om fra 10 til 15 cm
- Byttet kledning
- Byttet alle vinduer
- Nye overflater. Gulv, vegger, foringer, dører og tak i hoveddel
- Nytt kjøkken hoveddel
- Nytt bad hoveddel
- Ny innvendig isolasjon i vegger og tak.
- Nytt elektrisk anlegg hoveddel, og utskiftninger i henhold til standard nede.
- Ny elbillader
- To varmepumper innstallert
- Nye lufterventiler
- Nytt gulvdekke på kryploft
- Nytt utekjøkken
- Lagt nytt dekke på eksisterende veranda
- Pusset og malt alle overflater i utleiedel
- Laget opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

utleiedel

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Enkel garasje og på egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

9898295

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

- Luft-til-luft varmepumpe fra 2021
- Peis
- Varmekabler på bad. Samt stue og kjøkken i kjeller.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 190 000

Kommunale avgifter

Kr 13 347

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 702 241

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 668 514

Formuesverdi sekundær år

2022

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 302, bruksnummer 439 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/302/439:

29.07.1986 - Dokumentnr: 24603 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:302 Bnr:651

- Skjøte.

- Gnr 302 bnr 651 har i forbindelse med overdragelsen rett til kjørevei over gnr 302 bnr 439 frem til sin eiendom langs grenselinjen mellom gnr 302 gnr 439 og gnr 302 bnr 434.

- Det skal være felles vedlikehold av den del av veien som går over gnr 302 bnr 439.

- Gjelder overføring av hus som ikke er tatt i bruk av selger. Ovennevnte sum gjelder tomten.

04.07.2016 - Dokumentnr: 603928 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:302 Bnr:651

- Erklæring om rett i fast eiendom.

- Beboere på gnr 302 bnr 651 har veirett på eksisterende vei over eiendom gnr 302 bnr 439.

03.04.1964 - Dokumentnr: 501695 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1201 Gnr:302 Bnr:368

- Målebrev.

30.07.1975 - Dokumentnr: 990183 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GRUNNSTYKKE FRADELTA BNR. 268

- Nytt areal etter utskilling av tomt fra denne parsellen, til gnr 103 bnr 434.

07.05.1986 - Dokumentnr: 14501 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:302 Bnr:651

- Målebrev med areal på 591 kvm.

01.01.2020 - Dokumentnr: 731452 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:302 Bnr:439

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytningstillatelse for nybygg datert 25.03.1966.

Det foreligger ikke ferdigattest. Ferdigattest vil ikke bli gitt for oppførte bygg som er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

- Tegningene stemmer ikke overens etter dagens bruk. Hele underetasjen er opprinnelig bodareal i henhold til godkjente tegninger. Det foreligger ingen bruksendringsplan på arealet og er derfor ikke godkjent til varig opphold.

- I 1. etasje er det tegnet inn 3 soverom som er der i

dag også. Ellers stemmer tegningene og dagens bruk overens, bortsett fra at det nå er en åpen stue/kjøkkenløsning. Her er det kun en vegg som er slått ned.

- Terrassen som står i dag er ikke med på tegningene, og heller ikke søkt om.

- Trapperom som tidligere var i boligen er fjernet, og er i dag tettet igjen.

- Det foreligger ingen dokumentasjon på carport.

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utvendig bod/sportsbod.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Andre dokumenter mottatt av kommunen:

- Skisse/Tegninger av reguleringsforslag boliger fra Arne fabrikk, tegnet 27.10.1961. Med tomtestørrelser, kloakker og plasseringer av boliger. Her ber de også om tillatelse til å starte å grave.

- Tegninger av nybygg bolig datert 27.10.1961.

- Søknad om utpareseleringsplan (bebyggelsesplan) på Sætre ved byggherre Arne Fabrikker, datert 17.11.1961. Planen omfatter i alt 21 boliger og 2 garasjeanlegg.

- Tegninger av nybygg bolig datert 25.02.1963.

- Skisse over prosjekterte veier og kloakker, datert 01.03.1963.

- Kommunikasjon om at det er avholdt kartforretning for byggelagets tomter og forøvrig hele området er oppdelt, datert 28.05.1963.

- Godkjent vedtak til å starte utgraving av tomtene 8-9-10-11-12-13-14-17 og 19, datert 20.06.1963.

- Tomtekart med husplasseringer datert 20.08.1963.

- Tegninger snitt datert 18.11.1963.

- Byggeommeldelse nybygg bolig datert 07.12.1963.
- Tegninger datert 23.09.1963, stemplet godkjent av Arna Bygningsråd den 02.03.1964.

- Møtebok fra Arna helseråd angående kloakkavløpet som godkjennes ført til den offentlige kloakk. Og vannforsyning godkjennes løst fra Indre Arna brannkommunes vannverk. Begge datert 12.02.1964.

- Byggesøknad datert 07.12.1963, godkjent på vilkår av Arna Bygningsråd datert 03.03.1964.

- Møtebok vedrørende Toppen Boliglag AS. Handler om kloakk og vannforsyning. Datert 12.03.1964.

- Utskrift av Arna Bygningsråd sin møtebok datert 01.03.1965. Saken handler om at huset var kommet for nære høyspentledning. Dispensasjon kunne ikke bli gitt og høyspentlinjen måtte flyttes slik at den var 6 meter fra huset. Før Elektrisitetsilsynet kunne gjøre dette måtte de få godkjenning fra grunneierne.

- Møtebok fra Arna Elektrisitetsforsyning angående omlegging av 10 kv linjen ved byggefeltet på Sætrfjellet, datert 23.08.1965.

Byggeår er ikke opplyst av kommunen, men tatt utgangspunkt i tidspunktet bygget er blitt tatt i bruk fra matrikkelrapporten.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann 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.

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 uregulert, men avsatt til bebyggelse og anlegg ifølge kommuneplanen.

Kommuneplaner på grunnen:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttredelse: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Kommunedelplan på grunnen:

PlanID: 16060000

Plannavn: ARNA. KDP YTRE ARNA

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 17.09.2001

Dekningsgrad: 100%

- Arealet er avsatt til boligområder.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Kjelleren som nå er utleid er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Legalpant

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag
4 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger
104 750 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

105 990 (Omkostninger totalt)
121 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
123 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 295 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 311 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 313 890 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 105 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at

kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 dekningsalg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 39 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, salgsoppgave kr 2 450,-, visninger kr 1 500,- og tinglysningsgebyr kr. 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

Fredrik Vatlé
Eiendomsmeglerfullmektig
fredrik.vatle@aktiv.no
Tlf: 476 46 305

Ansvarlig megler

Ingrid Skudal Holmefjord
Kontorleder / Saksbehandler / Eiendomsmegler
MNEF
ingrid.holmefjord@aktiv.no
Tlf: 974 14 674

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172
5261 Indre Arna
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

22.11.2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Sætrfjellet 54, 5265 YTRE ARNA
BERGEN kommune
gnr. 302, bnr. 439



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.

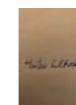
Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 11.11.2024 Rapportdato: 12.11.2024 Oppdragsnr.: 22128-1093 Referansenummer: CC6864
Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt Vår ref: Espen Rikstad

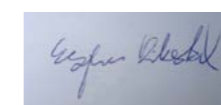


Rapportansvarlig




Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
ms@7-fjellstakst.no
411 42 411

Medansvarlig



Espen Rikstad
Uavhengig Takstingeniør
espen@7fjellstakst.no
994 88 591

 Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 lovighet (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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 straktiltak 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 funksjonsvikt 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

Enebolig over to plan med terrasse, parkeringsplass og carport.
Uteområdet er delvis opparbeidet med plen, bed, mur og tilkomstvei

Bygningen har støpt gulv på fast masser, yttervegg i bindingsverk med liggende kledning.
Saltak teknet med takstein.

Boligen er oppført i 1966, oppgradert i ettertid og de tiders byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Enebolig - Byggeår: 1966

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Taket er besiktiget fra bakke med egnet høyde og fra innvendig loftetasje.
Taktekkingen består av betongtakstein og har tilstrekkelig fall.
Pipe over tak med beslag.
Takrenne og nedløp av plast fra byggeår med nedløp til terreng
Kontrollert for generell slitasje, utførelse og avvik.

Det er bindingsverk konstruksjon med liggende trekledning fra 2020.
Kledning fremstår vedlikeholdt og er fagmessig utført.
Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører, uten at det er observert synlige tegn på skade, sprekker eller råte.

Takkonstruksjonen består av A-takstol og kaldtloft. Det er undertak av plater.
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.
Takkjennomføringer sjekket for fuktskjold og andre avvik.

Vinduer med isolerglass av ulike typer og alder.
Glass, karm, beslag er kontrollert.
Det er utført stikkprøver på lukkemekanisme.
Tilstandsgrad basert på helhet.

Malte ytterdører og PVC balkong dør med glassfelt.
Karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.
Dører er av varierende alder.
Dører fremstår med normal bruksslitasje, i tråd med alder.
Tilstandsgrad er basert på helhet.

Terrasse i trekonstruksjon med tilkomst fra stue og bakkeplan.
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring.
Utvendig tre trapper er testet.
Kontrollert for funksjon og sikkerhet.

INNVENDIG

Overflater 1 etasje:
Innvendig gulv med laminat på gulv.
Vegger og himling av malte plater
Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendig overflater fremstår med normal bruksslitasje

Overflater underetasje:
Innvendig gulv av ulike overfalte, med parkett og laminat.
Vegger og himling av malte plater
Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskjolder og skader.

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår, er kontrollert for knirk og nedbøyning.
Horisontalt avvik målt med laser.

Eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhet for radon.
Boligen ble oppført før det ble krav om radonmåling.
Det er ikke dokumentert at boligen har hatt radonmåling eller radonsperre.

Mursteinspipe, pusset og malt.
Boligen har frittstående peisovn montert i kjellerstue med tilstrekkelig avstand til pusset og malt brannmur.
Kontrollert for slitasje og sikkerhet.

Innvendig malte fyllingsdører
Karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.
Tilstandsgrad vurdert som en helhet.
Det er noe bruksslitasje, som er i tråd med alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom i 1. etasje med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.
Himling av malte plater.
Plastsluk med ukjent utførelse.
Det er varme i gulv, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og toalett.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje
Overflate gulv er sjekket for oppbrett, fall til sluk og generell slitasje.
Sluk er plassert i dusjhjørne og ved vaskemaskin.
Fall til sluk sjekket med laser.
Plastsluk og tettesjikt av vinylbelegg, kontrollert for utførelse og avvik.

Benkeskap med nedfelt porselen servant, speil med belysning over.
Undersøkt for slitasje og skader.
Det er mekanisk avtrekk.
Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.
Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2.
Målingen er gjennomført i en tilstøtende vegg, mot en våtsone.

Bad / vaskerom i underetasje med fliser på gulv og baderomsplater på vegger.
Himling av malte plater.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Det er varme i gulv, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og toalett.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje
Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.
Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.
Soilsluk, kontrollert for utførelse og avvik.
Det er ikke synlige tegn på at rommet har tettesjikt.
Kontrollert for tettesjikt, utførelse og avvik.

Benkeskap med nedfelt porselen servant, speil med belysning over.
Undersøkt for slitasje og skader.
Ventilasjon på bad er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.
Hulltaking ikke gjennomført grunnet tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1. etasje med profilerte fronter fra Ikea.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.
Induksjonstopp, stekeovn, kjøkeskap, frysenskap, oppvaskmaskin og komfyrvakt.
Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Det er kontrollert avtrekk over komfyr og muligheten for forsert ventilasjon ved matlaging.

Kjøkken i underetasje med profilerte fronter fra 2012.
Heltre benkeplate med nedfelt stålvaske.
Komfyr, kjøkeskap/frys, oppvaskmaskin og komfyrvakt.
Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kontrollert avtrekk over komfyr og muligheten for forsert ventilasjon ved matlaging.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør vannrør (2020) og kobberrør fra byggeår.
Kontrollert for lekkasje, merking og slitasje.
Synlige avløpsrør av plast, kontrollert for utførelse og lekkasje.
Avløpsrør skjult i konstruksjon basert på alder og opplysninger fra eier.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er etablert ventiler i vegger og vinduer.
Kontrollert for funksjon.

Luft-til-luft varmepumpe fra 2021, plassert i stue.
Kontrollert for funksjon, slitasje og alder.

Det er varmtvannstank på ca. 200 liter (2020) og 130 liter (1992) plassert på tekniskrom.
Undersøkt for alder, plassering, avdrypp, fuktskjolder og elektrisk tilkobling.

Sikringsskap med automatsikring og overspenningsvern.
Anlegget er plassert på soverom og teknisk rom.

Røykvarsling og brannslukningsutstyr er undersøkt.
Kontrollert alder og funksjon på utstyret.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Antatt byggegrunn av fjell og faste masser.
Det er ikke dokumentert noe drenering utenom under terrasse.
Det er antatt at boligen har støpt dekke på selvdrenerende masser.
Kontrollert for synlig utførelse, opplysninger og avvik.
Fundament er ikke synlig for kontroll.
Grunnmur av støpt betongmur.
Vurdering basert på riss/sprekker, alder og avgitte opplysninger.
Forstøtningsmur mot terreng, av naturstein.
Konstruksjonen er sjekket for skjevheter, setninger, sprekker, riss og sikkerhet.
Terreng forholdet rundt boligen er undersøkt og vurdert.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

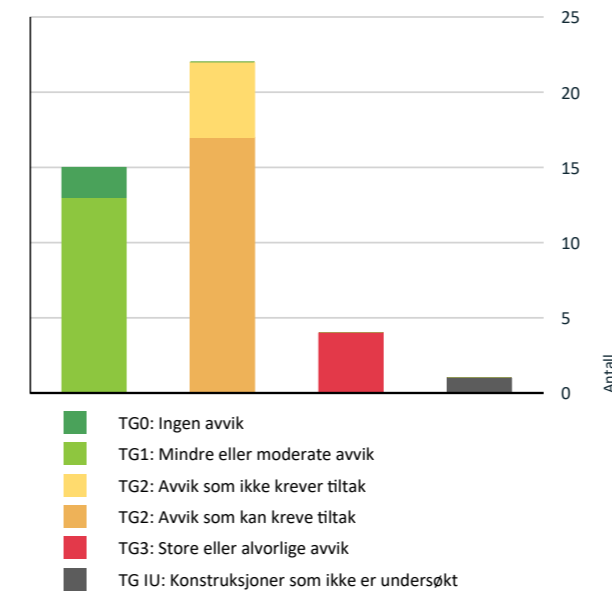
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Endringene som er gjort er søknadspliktig.
Trapp er fjernet og s-rom er omgjort til p-rom

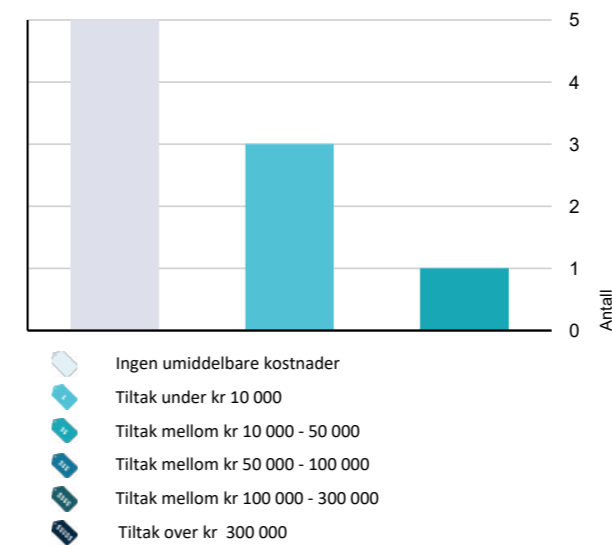
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstfullmektig og takstingeniør, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til gjeldene forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater - Underetasje [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

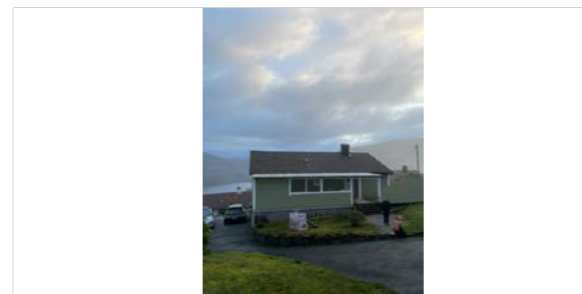
! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Eier

Anvendelse
Beboelse

Standard
Enebolig fra 1967 med noe oppgradert standard etter oppføring.

Vedlikehold
Fremstår normalt vedlikeholdt og ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Skiftet deler av vinduene til nye PVC vinduer. Total renover 1. etasje inn til reisverk. Bad/vaskerom Kjøkken Byttet kledning El-bil lader
2012	Modernisering	Innredet hybel i underetasje. (Utført av tidligere eier)

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakke med egnet høyde og fra innvendig loftsetasje.
Taktekkingen består av betongtakstein og har tilstrekkelig fall.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



! TG 3 Nedløp og beslag

Pipe over tak med beslag.
Takrenne og nedløp av plast fra byggeår med nedløp til terreng
Kontrollert for generell slitasje, utførelse og avvik.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Takrenne mangler nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Anbefaler å montere snøfangere.
Det må monteres taknedløp på alle takrenner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Veggkonstruksjon

Det er bindingsverk konstruksjon med liggende trekledning fra 2020.
Kledning fremstår vedlikeholdt og er fagmessig utført.
Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører, uten at det er observert synlige tegn på skade, sprekker eller råte.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av A-takstol og kaldtloft. Det er undertak av plater. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet. Takgjennomføringer sjekket for fuktskjold og andre avvik.

Vurdering av avvik:

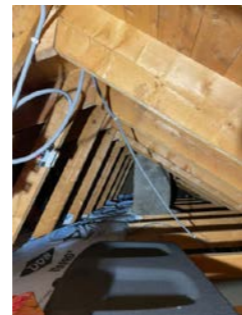
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert 33 wt-% fuktighet i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales å gjøre lokale utbedringer for å hindre fuktskade.



TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass av ulik type og alder. Glass, karm, beslag er kontrollert. Det er utført stikkprøver på lukkemekanisme. Tilstandsgrad basert på helhet.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Malte ytterdører og PVC balkong dør med glassfelt. Karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert. Dører er av varierende alder. Dører fremstår med normal bruksslitasje, i tråd med alder. Tilstandsgrad er basert på helhet.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon med tilkomst fra stue og bakkeplan. Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket er målt til 0,9 m. Dette var godkjent på byggetidspunkt. Rekkverk ved fast montere møbler er målt til 0,5 m og er en fare for fallskader.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig tre trapper er testet.
Kontrollert for funksjon og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er ikke montert rekkverk på trapp til inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Overflater 1 etasje:

Innvendig gulv med laminat på gulv.
Vegger og himling av malte plater
Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskjolder og skader.

Innvendig overflater fremstår med normal bruksslitasje

Årstall: 2020 Kilde: Eier



TG 2 Overflater - Underetasje

Overflater underetasje:
Innvendig gulv av ulike overfalte, med parkett og laminat.
Vegger og himling av malte plater
Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskjolder og skader.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår, er kontrollert for knirk og nedbøyning.
Horisontalt avvik målt med laser.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendig malte fyllingsdører
Karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.
Tilstandsgrad vurdert som en helhet.
Det er noe bruksslitasje, som er i tråd med alder.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad / vaskerom i underetasje med fliser på gulv og baderomsplater på vegger.

Himling av malte plater.

Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.

Det er varme i gulv, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og toalett.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe bruksslitasje på overfaltene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Våtrommet fungerer med de bruksslitasjene som er, men anbefaler videre bruk av dusjkabinett.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.
Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Overflaten fungerer med bom i flis, men det må påregnes oppgradering på sikt.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Soilsluk, kontrollert for utførelse og avvik.
Det er ikke synlige tegn på at rommet har tettesjikt.
Kontrollert for tettesjikt, utførelse og avvik.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt porselen servant, speil med belysning over.
Undersøkt for slitasje og skader.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Det er påvist andre avvik:

Det er lekkasje fra servant armatur.

Det er kommet noen skader i skuffende til baderomsmøbelet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Armatur bør byttes.

Anbefaler jevnlig tilsyn av susternekkasse.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke gjennomført grunnet tilliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom i 1. etasje med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.
Himling av malte plater.
Plastsluk med ukjent utførelse.
Det er varme i gulv, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og toalett.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

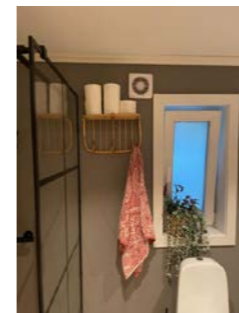
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist andre avvik:

Baderomsplate er ikke korrekt montert i våtsonen til dusj.

Det er manglende elastisk fuge mellom baderomsplaten og bunnlisten.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

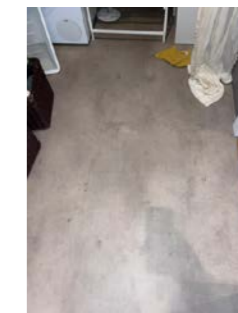


1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Overflate gulv er sjekket for oppbrett, fall til sluk og generell slitasje.
Sluk er plassert i dusjhjørne og ved vaskemaskin.
Fall til sluk sjekket med laser.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Tilstandsrapport

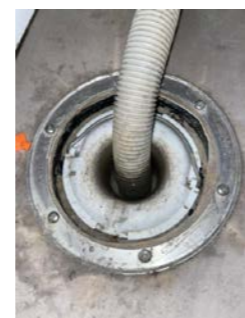


1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og tettesjikt av vinylbelegg, kontrollert for utførelse og avvik.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt porselen servant, speil med belysning over. Undersøkt for slitasje og skader.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende elastisk fuge mellom baderomsmøbelet og veggen. Dette kan gi vannsøl ned i møbelet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler lokal utbedring.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2. Målingen er gjennomført i en tilstøtende vegg, mot en våtsone.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i underetasje med profilerte fronter fra 2012. Heltre benkeplate med nedfelt stålvask. Komfyr, kjøleskap/frys, oppvaskmaskin og komfyrvakt. Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 1. etasje med profilerte fronter fra Ikea. Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske. Induksjonstopp, stekeovn, kjøkeskap, fryseskap, oppvaskmaskin og komfyrvakt. Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje.

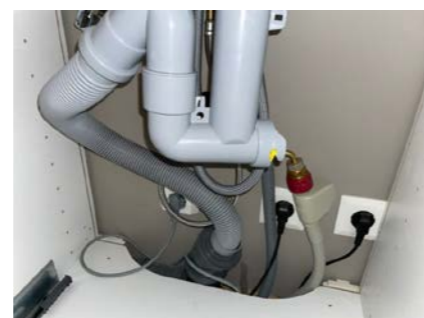
Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er kontrollert avtrekk over komfyr og muligheten for forsert ventilasjon ved matlagning.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er kontrollert avtrekk over komfyr og muligheten for forsert ventilasjon ved matlagning.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør vannrør (2020) og kobberør fra byggeår. Kontrollert for lekkasje, merking og slitasje.

Vurdering av avvik:

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

Over halvparten av forventet brukstid er passert på kobber rørene. Ved oppgraderinger av eldre rør, er det et sårbart punkt i overgang mellom nye og eldre rør. Det er noe irr på kobberøret. Det er en liten lekkasje på hovedstoppekranen.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør av plast, kontrollert for utførelse og lekkasje. Avløpsrør skjult i konstruksjon basert på alder og opplysninger fra eier.

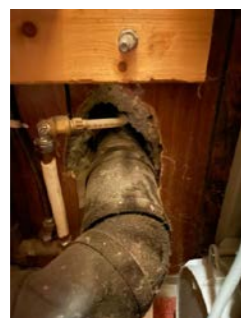
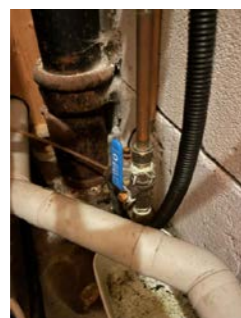
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er etablert ventilator i vegger og vinduer. Kontrollert for funksjon.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe fra 2021, plassert i stue. Kontrollert for funksjon, slitasje og alder.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

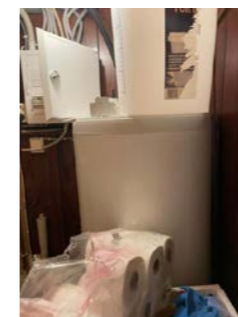
Det er varmtvannstank på ca. 200 liter (2020) og 130 liter (1992) plassert på tekniskrom. Undersøkt for alder, plassering, avdripp, fukttskjolder og elektrisk tilkobling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år VVB på 130 liter er produsert i 1992.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 2 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.

Sikringskap med automatsikring og overspenningsvern. Anlegget er plassert på soverom og teknisk rom.

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.
2020 Usikker
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

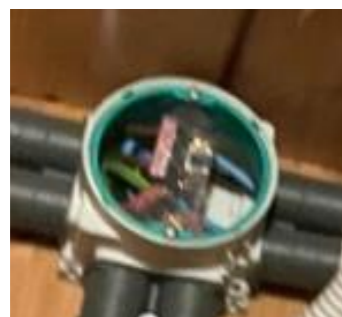
Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
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

Det mangler kursoversikt for sikringskap på teknisk rom.
Det mangler dekklokk på veggbok på teknisk rom.-

Tilstandsrapport



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 forenklete 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.

Røykvarsling og brannslukningsutstyr er undersøkt. Kontrollert alder og funksjon på utstyret.

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
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

Antatt byggegrunn av fjell og faste masser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke dokumentert noe drenering utenom under terrasse. Det er antatt at boligen har støpt dekke på selvdrenerende masser. Kontrollert for synlig utførelse, opplysninger og avvik.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundament er ikke synlig for kontroll.
Grunnmur av støpt betongmur.
Vurdering basert på riss/sprekker, alder og avgitte opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur mot terreng, av naturstein.
Konstruksjonen er sjekket for skjevheter, setninger, sprekker, riss og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Terreng forholdet rundt boligen er undersøkt og vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

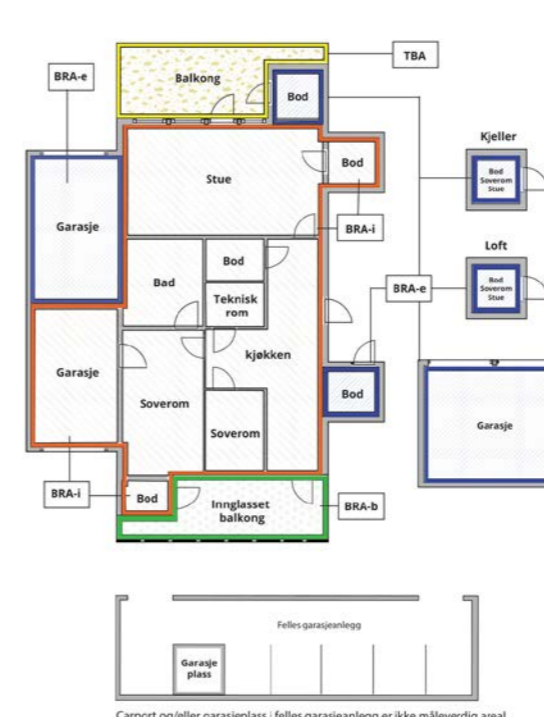
Hva er måleverdig areal?

Arealat 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	86			86	92
Underetasje	69			69	
SUM	155				92
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Soverom , Stue/kjøkken , Gang , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom		
Underetasje	Entré , Soverom , Gang , Bad/vaskerom , Teknisk rom , Kjøkken , Stue , Soverom 2		

Kommentar

Total innvendig areal er oppmålt under befarung.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1. etasje
Entre: 5,1
Soverom: 8,8
Stue/kjøkken: 35,9
Gang: 2,6
Soverom: 14,8
Soverom: 6,8
Bad/vaskerom: 8,9

Terrasse: 92,2

Underetasje
Entre: 3,6
Soverom: 10,0
Gang: 4,5
Bad/vaskerom: 6,1
Teknisk rom: 2,3
Kjøkken: 9,2
Stue: 23,0
Soverom: 5,3

Takhøyde i underetasje: 2,22 m

Carport: 31

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Endringene som er gjort er søknadspliktig.

Trapp er fjernet og s-rom er omgjort til p-rom

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

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)
Enebolig	153	2



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2024	Espen Rikstad Marius Kvamme	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	302	439		0	619.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sætreffjellet 54

Hjemmelshaver

Kvamme Marius

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse.
Sentral beliggende eiendom i veletablert boligområde.
Boligen har utsikt mot Sjøfjorden og Haus

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område med boligbebyggelse

Om tomten

Tomten er plassert i lett skrående terreng, opparbeidet med ankomst vei, parkering, terrasse og plen.

Siste hjemmelsovergang

År

2020



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Bruktillat./ferdigatt.	13.07.1966		Gjennomgått	8	Nei
Egenerklæring	12.11.2024		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	11.11.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	11.11.2024	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	11.11.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	02.03.1964	Mottatt	Gjennomgått	7	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 Rapportensammendrag 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 brukeren 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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.

- Fuksøk: 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 hammerlektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/CC6864>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501240247	
Selger 1 navn	
Marius Kvamme	
Gateadresse	
Sætrefjellet 54	
Poststed	Postnr
YTRE ARNA	5265
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	9898295

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

Liten drypp fra blandedbatteri bad i kjeller.

Initialer selger: MK

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Sto for rørrinnstallasjon

Arbeid utført av

Into Røyr AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse

nye sluker

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, fuktinnslag, 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

Beskrivelse

lite drypp inn ved avløpslufting i tak

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

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

Nytt anlegg i hovedetasje, noe nytt i underetasje

Arbeid utført av

Into Elektro AS

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

En lader

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

Initialer selger: MK

2

Document reference: 1501240247

Document reference: 1501240247

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Beskrivelse

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

Tilleggskommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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 næringseiendom
- 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).

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringssselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 1501240247

Document reference: 1501240247

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Kvamme	5c4e8c55a82fc8a88fec583 f9e0d5164408495bf	13.11.2024 15:49:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501240247

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Sætreffjellet 54 - Nabolaget Ytre Arna - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ytre Arna sentrum Linje 28	16 min	1.2 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	11 min	6.4 km
Bergen Linje F4, L4, R40	23 min	20.9 km
Bergen Flesland	37 min	

Skoler

Ytre Arna skule (1-7 kl.) 221 elever, 14 klasser	24 min	1.7 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	11 min	7.6 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 472 elever, 34 klasser	16 min	9.2 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	15 min	10.8 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 196 elever, 16 klasser	16 min	10.4 km
Åsane videregående skole 1100 elever	14 min	9.4 km
Arna videregående skole 200 elever	15 min	8.7 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

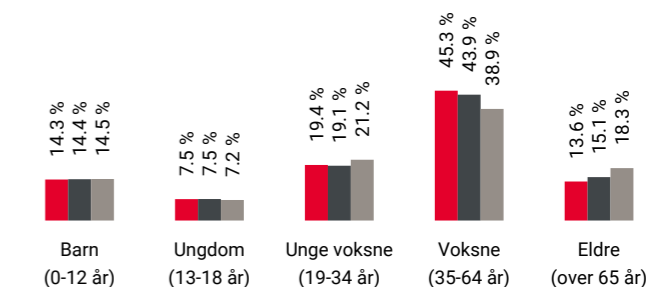


Naboskapet
Godt vennskap 68/100



Kvalitet på skolene
Bra 62/100

Aldersfordeling



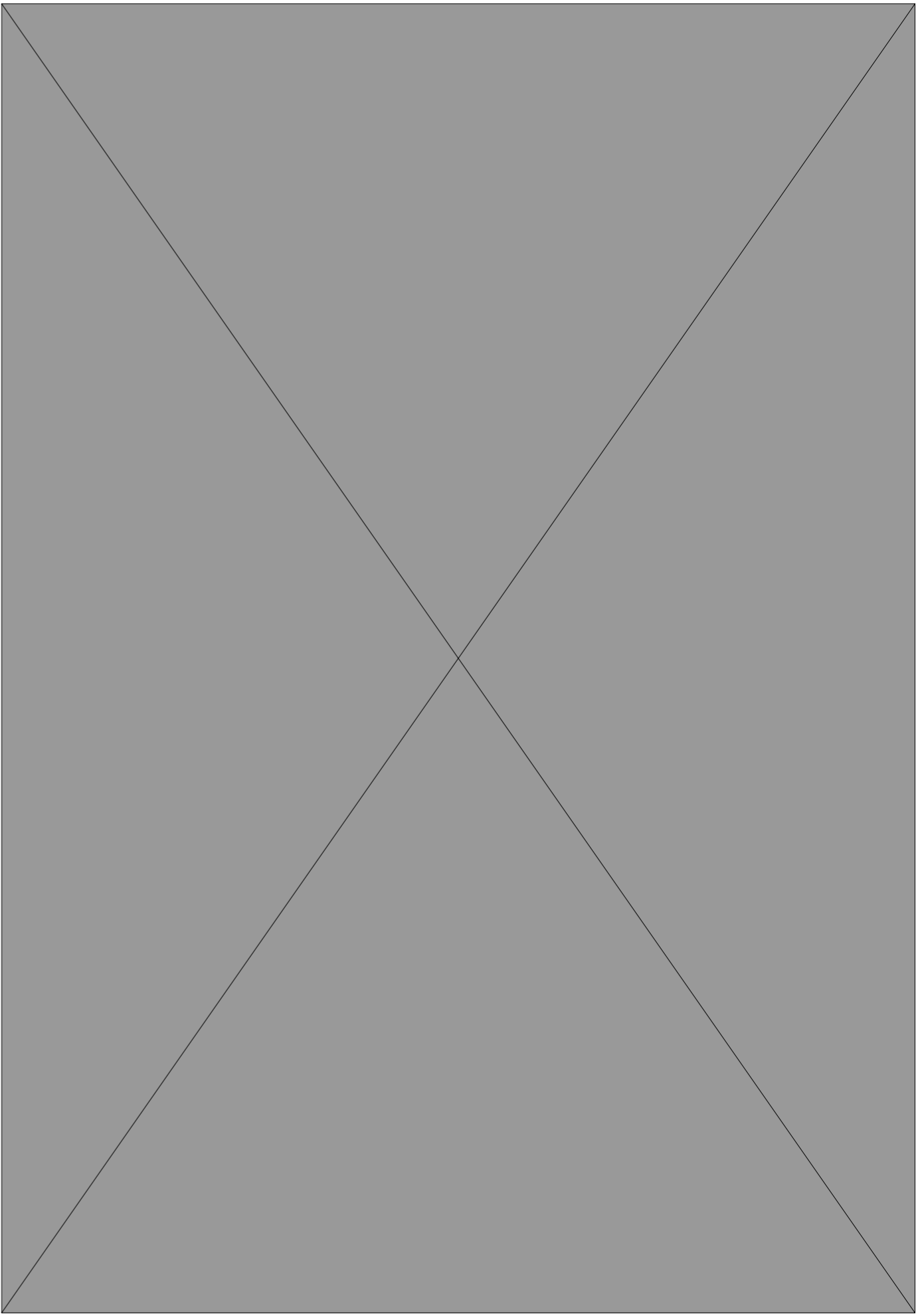
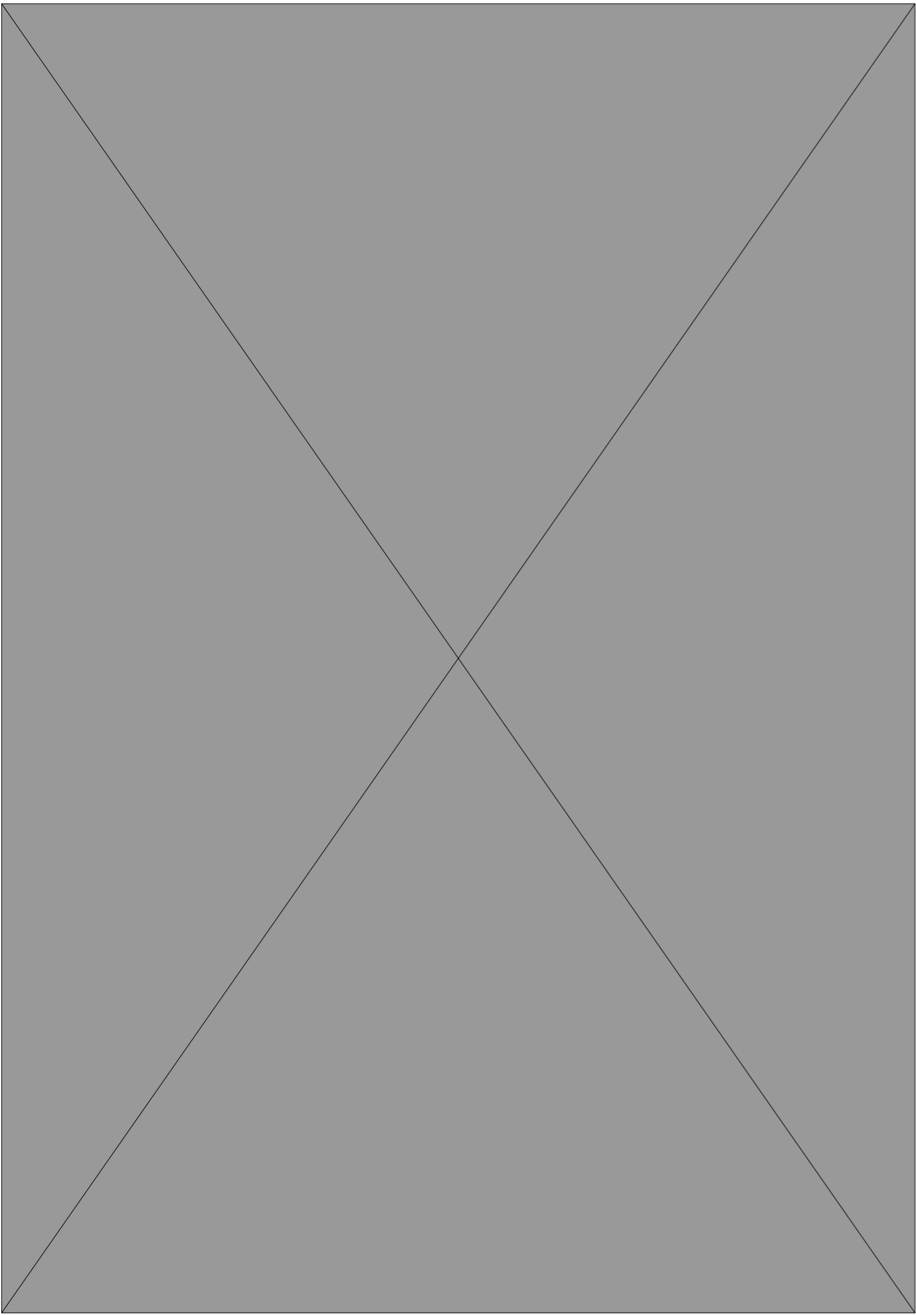
Område	Personer	Husholdninger
Ytre Arna	1 303	602
Ytre Arna	3 019	1 339
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ytre Arna barnehage (1-5 år) 42 barn	14 min	1.1 km
Kidsa Festtangen (0-5 år) 80 barn	7 min	3.1 km
Indre Arna barnehage (0-5 år) 69 barn	11 min	6.2 km

Dagligvare

Coop Prix Ytre Arna Post i butikk, PostNord	18 min	1.3 km
Spar Øyrane Torg Post i butikk	11 min	6 km





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 eigeendom (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, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeklerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

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

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

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

- 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sætrefjellet 54
5265 YTRE ARNA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Saksbehandler: Fredrik Vatle

Oppdragsnummer:

Telefon: 476 46 305
E-post: fredrik.vatle@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre