

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

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 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 640,-
Total ink omk.: Kr 3 783 640,-
Selger: Ole Rasmus Øvretveit

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 167/167 kvm
Tomtstr.: 346 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 302, bnr. 450
Oppdragsnr.: 1501260033

SÆTREFJELLET 33A - Ditt neste hjem?

Velkommen til Sæترفjellet 33A! Dette er en flott tomannsbolig med fantastisk utsikt over Osterøy og Sjørfjorden. Boligen har en god beliggenhet på Sæترفjellet og har kort vei til både butikker og turmuligheter. Med Øyrane Torg i Indre Arna og flere sentre i Åsane med kun 10 minutters kjøring begge veier, er dette en svært sentral beliggenhet. I Ytre Arna sentrum går det hyppige bussavganger til både Åsane terminal og Arna terminal, hvor en har toget som tar en til Bergen sentrum på 8 minutter.

Det er også kort vei til barneskolen i Ytre Arna og flere tilbud for barnehager, både på Sæترفjellet, ved Ytre Arna skole og Festangen.

- Garasje.
- Kort vei til Åsane/ Indre Arna.
- Kort vei til skole/ barnehage.
- Gode turmuligheter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	77
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 167 kvm

BRA totalt: 167 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 79 kvm Trapperom, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, gang, bad, kjellerstue, soverom

1. etasje

BRA-i: 88 kvm Vindfang, trapperom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/
kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

346 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er lett skrående og består av bolig og garasje.

Tomtestørrelse er hentet 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 Liafjellet. 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 fabrikk.
- Skytebane for dem som liker jakt eller skyting på blink.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

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

Morten Soltvedt

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom.. Det er tekket med takstein og har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger. Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp med ukjent alder, som er fremstår med noe lokal slitasje
Nedløp ført til bakken og til rør i bakken.
Beslag rundt pipe og luftekanal med noe slitt tildekking.

Veggkonstruksjon: Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår.
Vegger er kledd med stående og liggende trekledning.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Takkonstruksjon/Loft: Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vinduer: Vinduer med isolerglass av eldre type.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Dører: Ytterdør og terrassedør med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra soverom.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

Pipe og ildsted: Pusset og malt pipe.
Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Rom Under Terreng: Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.
Gjelder bodrom i underetasje.
Det er foretatt fuktmåling i tidligere hulltaking med forhøyede verdier.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

Fuktsikring og drenering: Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter: Støpt ringmur med kjeller.

Terrengforhold: Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

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

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Noe slitasje på nedløpsrør, beslag og tildekking rundt pipe.
Konsekvens/tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.

Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Noe lokal slitasje og sprekker i mur og treverk registrert.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold og oppgradering må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak må påregnes på sikt og ses i sammenheng med tekking.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Slitasje i dekke og rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold og oppgradering.

Utvendige trapper

Lokal slitasje i trinn.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold må påregnes.

Overflater

Overflater med varierende slitasjeegrad og noe lokale skader of manglende finish.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal oppgradering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting.

Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Noe slitasje i murpuss over tak og kalkutslag på loft.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes.

Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot terreng.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Tiltak må påregnes på sikt.

Innvendige dører

Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører.

Konsekvens/tiltak: Dører fungerer med dette avvik.

1 etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Malte fliser med noe slitasje i overganger og spor etter tidligere innfesting registrert.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.

1 etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes.

1 etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Jevnlig tilsyn anbefales. Det må påregnes oppgradering på sikt, andre tiltak kan ikke utelukkes.

1 etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Mer enn halvparten av forventet brukstid på utstyr er passert.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik.

1 etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er målt fuktverdier i tilstøtende vegg i øvre sjikt.

Konsekvens/tiltak: jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes.

Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Noe forhøyet fuktverdi i hulltaking.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales.

1 etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer

Noe lokal slitasje og sår registrert.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt.

1 etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Grunnmur og fundamenter

Noe slitasje i murpuss.
Konsekvens/tiltak: Vedlikehold må påregnes.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak: Nærmere undersøkelse og ses i sammenheng med tiltak for drenering.

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

TG3

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Dør til vaskerom med synlig gnage skade og råte.

Konsekvens/tiltak: Døren(e) står foran utskiftning.

Underetasje - Vaskerom - Generell

Vaskerom i underetasje med belegg på gulv og malte plater på vegger.

Eldre sluk uten synlig membran, begrenset fall på gulv, naturlig ventilasjon og uten løsning for tilluft.

Synlige skader i belegg og andre overflater.

Vv beholder, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Synlige skader og generell teknisk stand medfører at det må påregnes oppgradering.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales jevnlig tilsyn og begrenset bruk frem til oppgradering besluttes.

Underetasje - Bad - Generell

Bad i underetasje med fliser på gulv og vegg.

Eldre sluk, ukjent løsning for membran og motfall på gulv

Varmekabler, dusj i badekar, naturlig ventilasjon og toalett. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Generell teknisk stand medfører at det må påregnes oppgradering på sikt.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales jevnlig tilsyn frem til oppgradering besluttes.

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Varmepumpe ute av funksjon.

Konsekvens/tiltak: Oppgradering må påregnes.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes tiltak.

Nærmere undersøkelse anbefales, estimat gjelder dette.

Helse, miljø og sikkerhet

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Jeg malte selv flisene på badet i øverste etasje.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja.

Vinduet på hovedsoverom er tregt å åpne og lukke, det er trolig vasstrukket.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja.

Jeg har sett sjekkkre en gang.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja. Det er montert varmpump, men den fungerer ikke. Jag hadde befaring med et varmpunpeselskap som anbefalte å skifte den ut.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Garasjen fungerer slik den den er, men det er bord i kledning o.l. som bør skiftes ut.

Innhold

1 etasje:

Vindfang: 2,4

Trapperom: 4,9

Gang: 1,9

Bad: 4,3

Soverom 1: 5,3

Soverom 2: 5,3

Soverom 3: 10,6

Stue/kjøkken: 51,1

Underetasje:

Trapperom: 5,3

Vaskerom: 10,1

Bod 1: 8,1

Bod 2: 5,1

Bod 3: 5,6
Gang: 2,7
Bad: 4,7
Kjellerstue: 23,8
Soverom: 11,1

Standard

Aktiv eiendomsmegling v/ Fredrik Vatile har gleden av å presentere Sætreffjellet 33A. Dette er en flott tomannsbolig med nydelig utsikt over nærområdet. Boligen har egen garasje plass i felles garasje med nabo, fin terrasse og balkong på forsiden av boligen. Boligens beliggenhet er sentralt i Ytre Arna med nærhet til turmuligheter, skole/ barnehager, butikk, trenings senter og restaurant. Kollektiv transport går med hyppige avganger til Åsane terminal og Arna terminal.

I boligens hovedetasje kommer man inn i entre med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Allerede her kommer man til 3 av boligens soverom på henholdsvis 5,3 kvm, 5,3 kvm og 10,6 kvm. Disse passer ypperlig som barnerom og hovedsoverom.

Videre kommer man ned til stue/ k kkenomr det med åpen løsning på hele 51,1 kvm. Dette er et svært luftig og romslig rom som gir naturlige soner til spisegruppe, sofagruppe og k kken. Dette er det rommet i huset hvor man samler storfamilien med god mat og stemning. Utsikten fra stuen blir rammet inn som et bilde med de store vindusflatene som er her.

I boligens underetasje finner man mye bodareal og vaskerom. Dette kommer praktisk med for både barnefamilien og nyetablerende.

I kjelleretasjen har man et siste soverom på 11,1 kvm og dette passer fint til ungdomsrom. I denne etasjen har man også et bad på 4,7 kvm og et hobbyrom som er innredet til kjellestue med hjemmesnekret bar. Dette rommet har mye potensiale, og benyttes nå som oppholdsrom. Det er derimot ikke godkjent til annet enn hobbyrom/ redskapsbod.

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.

Parkering

Enkel garasje.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

- Varmekabler bad.
- Varmepumpe.
- Peis.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 690 000

Omkostninger kjøper

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

93 640 (Omkostninger totalt)

110 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 783 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 800 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 803 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 21 676 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 055 120 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 220 479 for år 2024

Tilbud om 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 450 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:

4601/302/450:

21.11.1978 - Dokumentnr: 25734 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:302 Bnr:496

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

- Per Johansen gis herved tillatelse til å legge kloakkledning over gnr 102, bnr 401, gnr 102, bnr 450. Samt over gnr 102 bnr 228 i Arna. Norvald Taule gis tillatelse til å legge ledning over gnr 102, bnr 228 i Arna.

- Ove Magne Taule gis herved tillatelse til å knytte kloakkledningen fra sin eiendom gnr 102, bnr 450 i Arna til vår felles ledning.

- Det gis rett til å foreta nødvendig reoperasjon og ettersyn av ledningen.

- Eierne av gnr 102, bnr 401, 450 og 496 erklærer herved solidarisk ansvarlig vedlikehold og reoperasjon av fellesledningen.

24.01.1979 - Dokumentnr: 1964 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:302 Bnr:401

- Gnr 102, bnr 450 skal ha adkomst og rett til å benytte seg av eksisterende avkjørsel på gnr 102, bnr 401.

- Gnr 102, bnr 401 skal føre opp felles garasje med eier av gnr 102, bnr 450 på bnr 450.

Garasjen skal disponeres av eierne av bnr 401 og bnr 450 med en 1/2 hver. Denne bestemmelsen skal tinglyses også på gnr 102, bnr 401.

26.03.1980 - Dokumentnr: 7831 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

- Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/ festetomter og har skjøte/ festekontrakt på den tilhørende tomt.

- Hver tomt er utskilt iht. skylddelings- tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhøre vedkommende som eier eller har festeretten til tomten.

- Hver av eierne er overfor de øvrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre

vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter. De må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eiere er varslet.

- I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjennoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

- Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/ festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

06.03.2026 - Dokumentnr: 261198 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Arna & Åsane AS

Org.nr: 826 756 802

Elektronisk innsendt

- Sikringsobligasjon for meglerforetaket.

27.04.1964 - Dokumentnr: 502156 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1201 Gnr:302 Bnr:208

17.11.1981 - Dokumentnr: 26726 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GRUNNSTYKKE FRADELT BNR. 401

- Norvald Taule som har hatt grunnbokshjemmel har rekvirert kartforretning over et grunnstykke som skal fradeles gnr 102 bnr 401.

- Grunnstykket er godkjent fradelt i Bergen bygningsråd 17.07.1978.

- Fylkeslandbruksstyret har godkjent delingen, stadfestet reg. plan 04.06.1951.

- Arealet for grunnsstykket er ca. 225 kvm.

- Administrativ fastsatt klausull:

"gnr 102, bnr 450 i Arna skal ha adkomst over og rett til å benytte eksisterende avkjørsel på gnr 102 bnr 401 i Arna."

Klausulen skal anmerkes på gnr 102 bnr 401 i Arna.

Klausulen skal tas inn i hjemmelsdokumentet.

Partene er kjent med denne administrativt fastsatte klausulen og har ingen merknader.

- Grunnsstykket skal tillegges gnr 102 bnr 450.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1817458 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:302 Bnr:450

24.01.1979 - Dokumentnr: 1964 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:302 Bnr:401

Bestemmelse om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

- Gnr 102, bnr 450 skal ha adkomst og rett til å benytte seg av eksisterende avkjørsel på gnr 102, bnr 401.
- Gnr 102, bnr 401 skal føre opp felles garasje med eier av gnr 102, bnr 450 på bnr 450. Garasjen skal disponeres av eierne av bnr 401 og bnr 450 med en 1/2 hver. Denne bestemmelsen skal tinglyses også på gnr 102, bnr 401.

17.11.1981 - Dokumentnr: 26726 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:302 Bnr:401

Med flere bestemmelser

- Norvald Taule som har hatt grunnbokshjemmel har rekvirert kartforretning over et grunnstykke som skal fradeles gnr 102 bnr 401.
- Grunnstykket er godkjent fradelt i Bergen bygningsråd 17.07.1978.
- Fylkeslandbruksstyret har godkjent delingen, stadfestet reg. plan 04.06.1951.
- Arealet for grunnsstykket er ca. 225 kvm.
- Administrativ fastsatt klausull:
"gnr 102, bnr 450 i Arna skal ha adkomst over og rett til å benytte eksisterende avkjørsel på gnr 102 bnr 401 i Arna."
Klausulen skal anmerkes på gnr 102 bnr 401 i Arna.
Klausulen skal tas inn i hjemmelsdokumentet.
Partene er kjent med denne administrativt fastsatte klausulen og har ingen merknader.
- Grunnsstykket skal tillegges gnr 102 bnr 450.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg bolig, datert 04.10.1979.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Soverom i kjeller er gjort større, på originale tegninger er det markert "klær" i eget rom på soverommet.
- Vaskerom og bodareal har fått egen inngang.
- Det er satt opp et ekstra soverom i hovedetasje. Delt opp fra originalt soverom.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk.

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:

- Tegninger av nybygg bolig datert 26.10.1977. Stemplet godkjent av kommunen.
- Tegninger av plassering til garasje, udatert.

Byggeår er ikke opplyst i fra kommunen, men hentet fra tilstandsrapporten.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen har tilkomst fra kommunal vei til privat. Gnr 102 bnr 450 har veirett over gnr 102 bnr 401.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Vann- og avløpsledninger er normalt sett private, frem til offentlig ledningsnett. 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.

Kommunedelplaner under arbeid:

PlanID: 71740000

Plantype: 20

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

- I medhold av plan- og bygningsloven § 11-17 startes det opp planarbeid for oppheving av Kommunedelplan Birkeland, Liland, Ådland og Espeland, arealplanID 61020000.

- Hovedoppgaven til denne kommunedelplanen er og legge til rette for politiske ambisjoner i KPA. Det omhandler flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 302/365

Bygningsnr: 139370724-2

Endring: Underbygg

Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 14.09.2018

Saksnr: 201818447

- Gjelder Sætrfjellet 27.

Eiendom: 302/401

Bygningsnr: 139370899-1

Endring: Underbygg

Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 14.11.2022

Saksnr: 202220099

- Gjelder Sætrfjellet 33.

Eiendom: 302/226

Bygningsnr: 139369270-1 & 300820834

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Enebolig. Garasjehus anneks til bolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 21.08.2020

Saksnr: 202008755

- Gjelder Mons Slettens veg 18

Eiendom: 302/173

Bygningsnr: 139368797-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Enebolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 16.01.2025

Saksnr: 202418519

- Gjelder: Karl Jepsens veg 8

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 900,-, markedsføringspakke kr 24 900,-, oppgjørshonorar kr 8 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6 900,-, visninger kr 1 900,- og tinglysningsgebyr kr. 290,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysning 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

Ansvarlig megler

Fredrik Vatle
Eiendomsmegler MNEF
fredrik.vatle@aktiv.no
Tlf: 476 46 305

Ansvarlig megler bistås av

Fredrik Vatle
Eiendomsmegler MNEF
fredrik.vatle@aktiv.no
Tlf: 476 46 305

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

Oppdragstaker

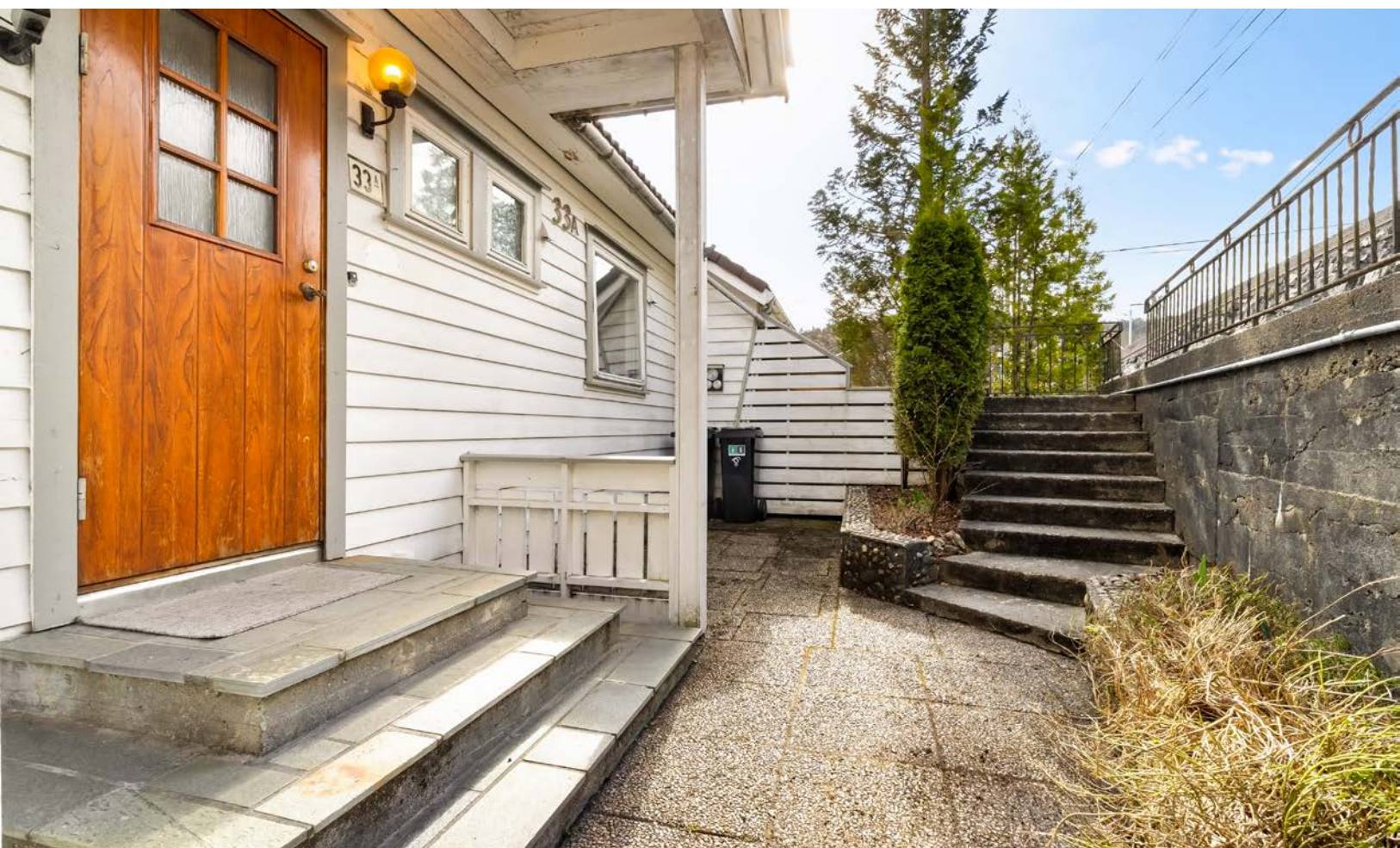
Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

15.04.2026

































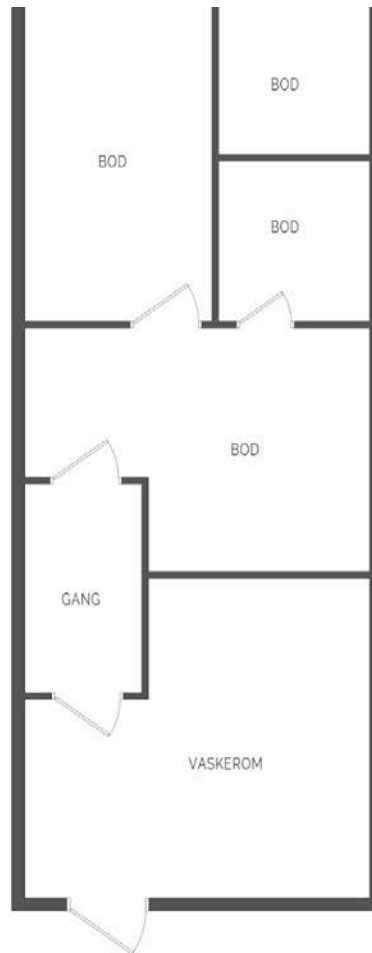




INDERHAUG BOLIGFOTO



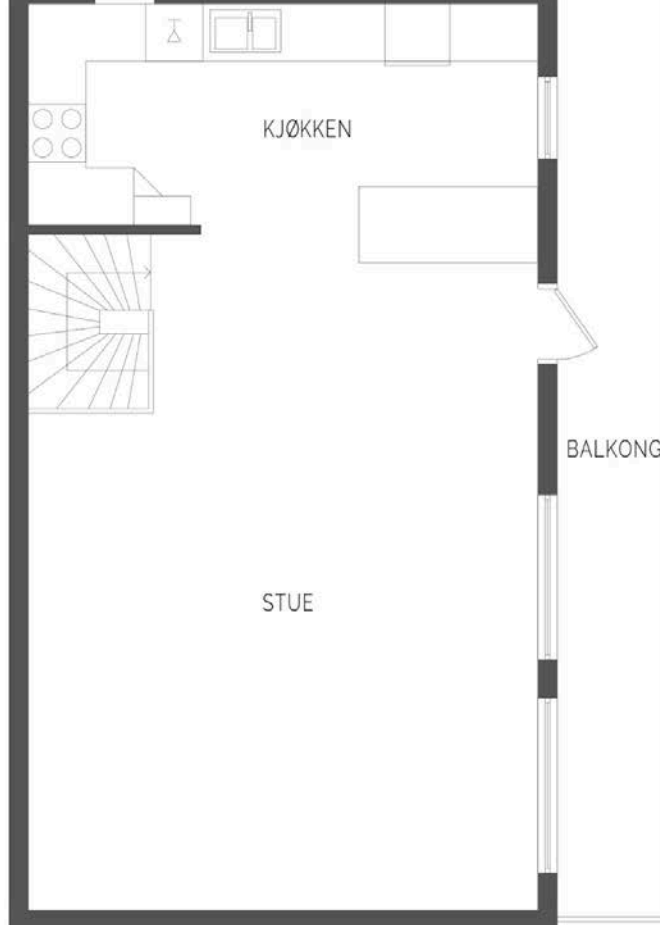
PI ANTEGNINGEN ER II I LUSTRETT OG AVVIK KAN FØREKOMME



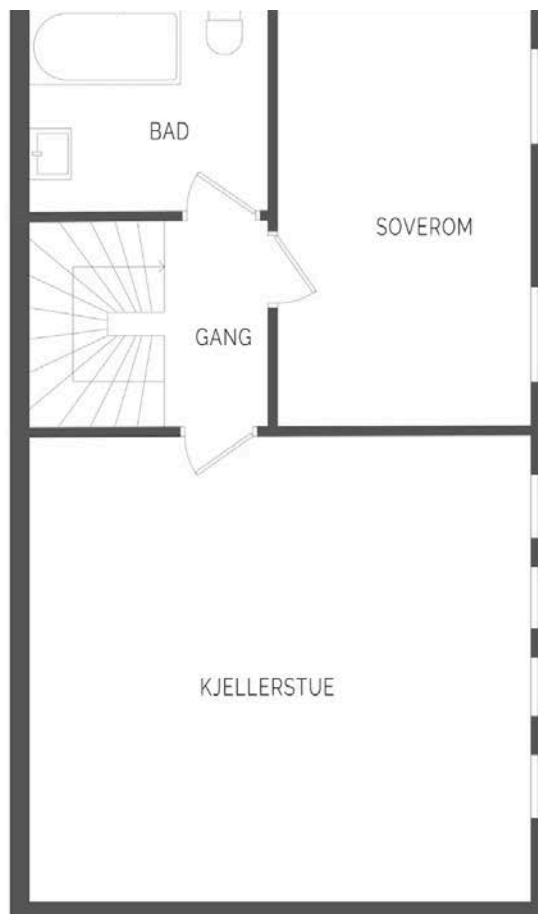
PI ANTEGNINGEN ER II I LUSTRETT OG AVVIK KAN FØREKOMME



INDERHAUG BOLIGFOTO



PI ANTEGNINGEN ER II I LISTRET OG AVVIK KAN FOREKOMME



PI ANTEGNINGEN ER II I LISTRET OG AVVIK KAN FOREKOMME

I/B

INDERHAUG BOLIGFOTO

I/B

INDERHAUG BOLIGFOTO

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Sætreffjellet 33A , 5265 YTRE ARNA

 BERGEN kommune

 gnr. 302, bnr. 450

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 20489-2372

Eiendomsverdi ref nr: IH9471

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

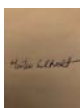



7-Fjellstakst as

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over to plan med balkong og separat garasje i felleskap med nabo.

Uteområde er opparbeidet for tilkomst og opphold.

Bygningen har støpt grunnmur, tilflyt i bakkant.

Yttervegger i mur og bindingsverk som er kledd med liggende og stående trekledning. Skrått yttertak teknet med takstein.

Bygningen er oppført i 1983, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår med noe lokale avvik og etterslep på vedlikeholdt.

Tomannsbolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble innsisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..

Det er teknet med takstein og har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.

Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.

Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Renner og nedløp med ukjent alder, som er fremstår med noe lokal slitasje

Nedløp ført til bakken og til rør i bakken.

Beslag rundt pipe og luftekanal med noe slitt tildekking.

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår. Vegger er kledd med stående og liggende trekledning.

Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft.

Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vinduer med isolerglass av eldre type.

Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.

Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra soverom.

Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Trapp i betong for utvendig tilkomst.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med ulike overflater, laminat og beleg.

Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.

Overflater er kontrollert for knirk og svipt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

Pusset og malt pipe.

Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart. Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.

Gjelder bodrom i underetasje.

Det er foretatt fuktmåling i tidligere hulltaking med forhøyede verdier.

Innvendig trapp er testet og kontrollert.

Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

Malte glatte dører fra byggeår.

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje med fliser på gulv og vegg.

Eldre sluk og ukjent løsning for membran

Varmekabler i gulv, dusjhjørne, naturlig ventilasjon og toalett.

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje.

Vindu er også sjekket relatert samme.

Sluk er plassert i dusjhjørne.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Sluk og membran er kontrollert

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Naturlig ventilasjon og begrenset løsning for tilluft.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

Vaskerom i underetasje med belegg på gulv og malte plater på vegger.

Eldre sluk uten synlig membran, begrenset fall på gulv, naturlig ventilasjon og uten løsning for tilluft.

Synlige skader i belegg og andre overflater.

Vv beholder, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

Det er målt forhøyet fuktverdi i nær konstruksjon.

Bad i underetasje med fliser på gulv og vegg.

Eldre sluk, ukjent løsning for membran og motfall på gulv

Varmekabler, dusj i badekar, naturlig ventilasjon og toalett.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter er kontrollert for slitasje, funksjon og andre mulige avvik.

Benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp

Komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør fra byggeår.

Avløpsrør i plast fra byggeår

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken

Varmepumpe med ukjent alder.

Beskrivelse av eiendommen

200 liter vv beholder plassert på vaskerom
Skap med sikringer og jordfeilbryter fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.
Opprinnelig drenering fra byggeår.

Støpt ringmur med kjeller.
Eiendommen er plassert i skrånende terreng.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

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

[Gå til side](#)

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

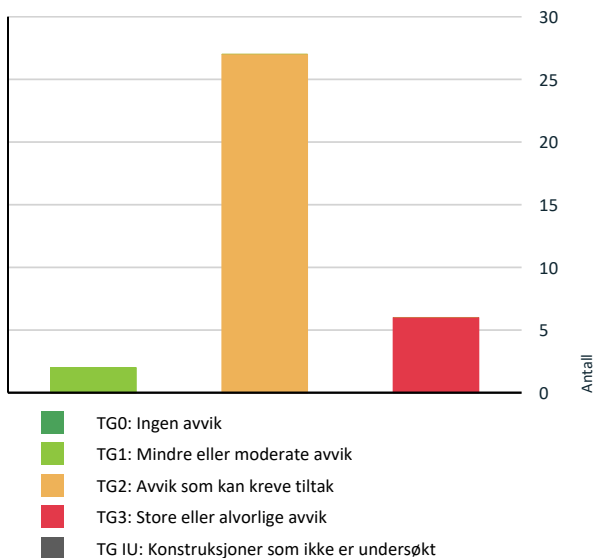
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Flere rom i underetasje innredet for varig opphold
Ene soverom i 1 etasje omgjort til to små soverom.

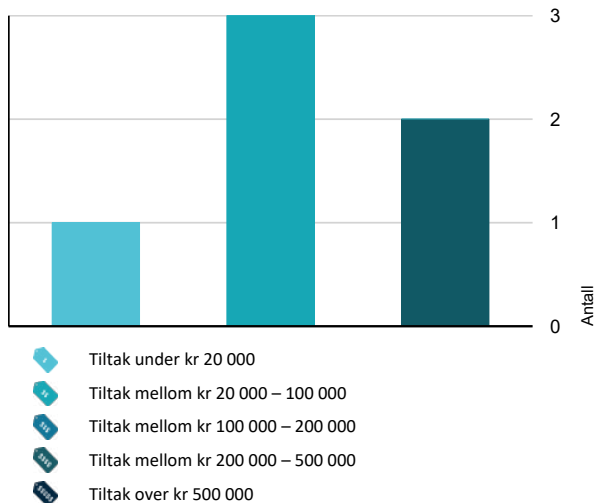
Sammendrag av boligens tilstand

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 takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

















TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK





- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
 Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
 Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

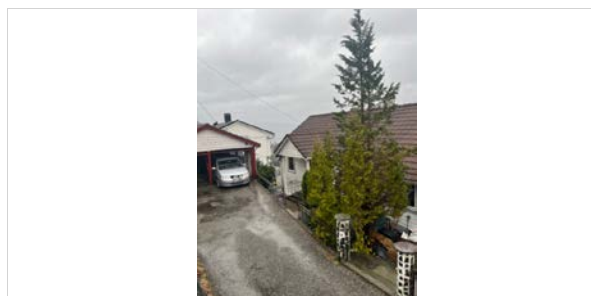
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1979

Anvendelse

Beboelse

Standard

Tomannsbolig fra 1979 med noe variabel standard.

Vedlikehold

Fremstår med noe lokalt etterslep på vedlikehold

Kommentar



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp med ukjent alder, som er fremstår med noe lokal slitasje

Nedløp ført til bakken og til rør i bakken.

Beslag rundt pipe og luftekanal med noe slitt tildekking.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Noe slitasje på nedløpsrør, beslag og tildekking rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..

Det er tekket med takstein og har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.

Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.

Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår.
Vegger er kledd med stående og liggende trekledning.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Noe lokal slitasje og sprekker i mur og treverk registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold og oppgradering må påregnes



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft.
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer
sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak må påregnes på sikt og ses i sammenheng med tekking.

TO 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass av eldre type.
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tilstandsrapport

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Beskrivelse

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.

Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Dør til vaskerom med synlig gnage skade og råte

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra soverom.

Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje i dekke og rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og oppgradering.

! TG 3 Dører

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong for utvendig tilkomst.

Vurdering av avvik:

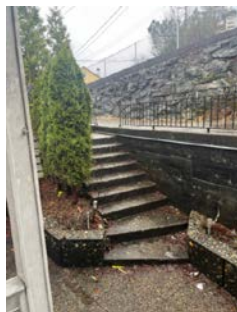
- Det er avvik:

Lokal slitasje i trinn

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv med ulike overflater, laminat og belegg.
Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med varierende slitasjeegrad og noe lokale skader of manglende finish.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokal oppgradering

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Buset og malt pipe.
Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbar.
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Noe slitasje i murpuss over tak og kalkutslag på loft

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot terreng

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Tiltak må påregnes på sikt



IG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.

Gjelder bodrom i underetasje.

Det er foretatt fuktmåling i tidligere hulltaking med forhøyede verdier.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører fra byggeår.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer med dette avvik



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1 etasje med fliser på gulv og vegg.
Eldre sluk og ukjent løsning for membran
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, naturlig ventilasjon og toalett.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje.
Vindu er også sjekket relatert samme.

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 avvik:

Malte fliser med noe slitasje i overganger og spor etter tidligere innfesting registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjhjørne.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk og membran er kontrollert

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Jevnlig tilsyn anbefales.

Det må påregnes oppgradering på sikt, andre tiltak kan ikke utelukkes.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på utstyr er passert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon og begrenset løsning for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

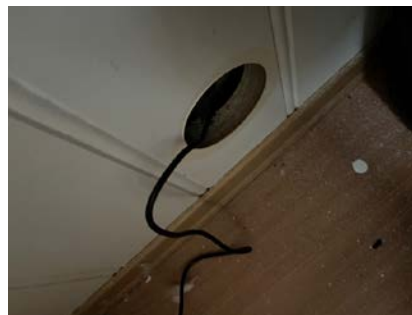
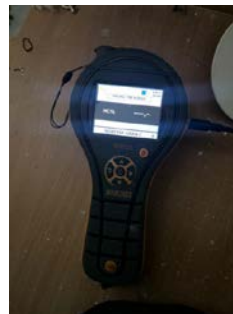


1 ETASJE > BAD

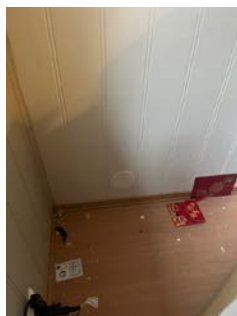
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

📌 TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i underetasje med belegg på gulv og malte plater på vegger. Eldre sluk uten synlig membran, begrenset fall på gulv, naturlig ventilasjon og uten løsning for tilluft. Synlige skader i belegg og andre overflater. Vv beholder, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Synlige skader og generell teknisk stand medfører at det må påregnes oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn og begrenset bruk frem til oppgradering besluttes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > VASKEROM

📌 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon. Det er målt forhøyet fuktverdi i nær konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt fuktverdier i tilstøtende vegg i øvre sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes



UNDERETASJE > BAD

📌 TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i underetasje med fliser på gulv og vegg. Eldre sluk, ukjent løsning for membran og motfall på gulv. Varmekabler, dusj i badekar, naturlig ventilasjon og toalett.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Generell teknisk stand medfører at det må påregnes oppgradering på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn frem til oppgradering besluttes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Noe forhøyet fuktverdi i hulltaking

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkken med profilerte fronter er kontrollert for slitasje, funksjon og andre mulige avvik.

Benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp
Komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer

Noe lokal slitasje og sår registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 3 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpe ute av funksjon

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering må påregnes

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liter vv beholder plassert på vaskerom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Skap med sikringer og jordfeilbryter fra byggeår.

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.
1979
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
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?
Ukjent
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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

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?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anleggets alder og manglende dokumentasjon fra tidligere eiere medfører anbefaling om uavhengig kontroll på anlegget i sin helhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes tiltak.

Nærmere undersøkelse anbefales, estimat gjelder dette

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur med kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i murpuss

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelse og ses i sammenheng med tiltak for drenering

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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.

Konsekvens/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 ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

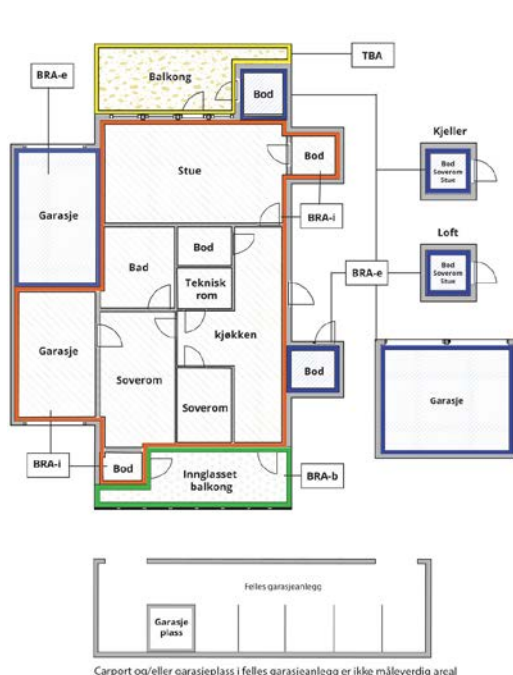
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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 byggeteknisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	88			88	12
Underetasje	79			79	
SUM	167				12
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, trapperom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		
Underetasje	Trapperom, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, gang, bad, kjellerstue, soverom		

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1 etasje:

Vindfang: 2,4

Trapperom: 4,9

Gang: 1,9

Bad: 4,3

Soverom 1: 5,3

Soverom 2: 5,3

Soverom 3: 10,6

Stue/kjøkken: 51,1

Underetasje:

Trapperom: 5,3

Vaskerom: 10,1

Bod 1: 8,1

Bod 2: 5,1

Bod 3: 5,6

Gang: 2,7

Bad: 4,7

Kjellerstue: 23,8

Soverom: 11,1

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Flere rom i underetasje innredet for varig opphold
Ene soverom i 1 etasje omgjort til to små soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring

Ja Nei

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)
Tomannsbolig	148	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Ole Rasmus Øvretveit	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	302	450		0	346 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sætreffjellet 33A

Hjemmelshaver

Øvretveit Ole Rasmus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med tilbaketrukket beliggenhet i etablert boligområde.
Kort avstand til lokalt sentrum med butikk, skole, barnehage og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligbygging

Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstvei, uteområde og parkeringsløsning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	13.04.2026	Mottatt	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	12.03.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	12.03.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	12.03.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ole Rasmus Øvretveit

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sætreffjellet 33A

5265 Ytre Arna

4601-302/450/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Jeg malte selv flisene på badet i øverste etasje.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Vinduet på hovedsoverom er tregt å åpne og lukke, det er trolig vasstrukket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Jeg har sett sjekkkre en gang.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Det er montert varmpumpe, men den fungerer ikke. Jeg hadde befarings med et varmpunpeselskap som anbefalte å skifte den ut.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Garasjen fungerer slik den den er, men det er bord i kledning o.l. som bør skiftes ut.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Sætreffjellet 33A - Nabolaget Ytre Arna - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ytre Arna sentrum Linje 28	10 min	0.9 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	9 min	5.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	23 min	20.8 km
Bergen Flesland	37 min	

Skoler

Ytre Arna skule (1-7 kl.) 208 elever, 14 klasser	15 min	1.3 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 414 elever, 32 klasser	11 min	7.3 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 438 elever, 34 klasser	16 min	9 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	15 min	10.6 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 197 elever, 16 klasser	16 min	10.2 km
Arna videregående skole 200 elever	14 min	8.4 km
Åsane videregående skole 1100 elever	14 min	9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Naboskapet

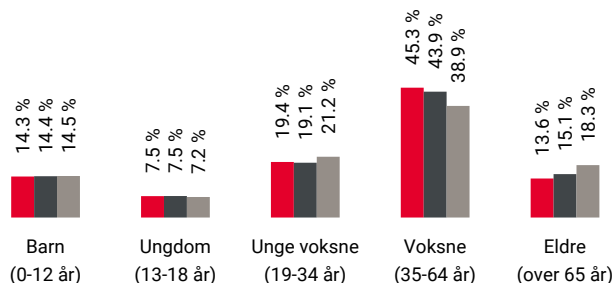
Godt vennskap 68/100



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) 40 barn	8 min	0.7 km
Festtangen Maritime barnehage (0-5 år) 79 barn	6 min	3 km
Indre Arna barnehage (0-5 år) 69 barn	10 min	6 km

Dagligvare

Coop Prix Ytre Arna Post i butikk, PostNord	11 min	1 km
Rema 1000 Øyrane Torg	10 min	



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



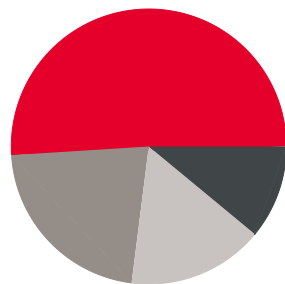
Trafikk

Lite trafikk 80/100

Sport

	Arna stadion Ballspill, fotball, friidrett	16 min	1 km
	Ytre Arna skole Aktivitetshall, ballspill	15 min	1.2 km
	S-Camp Åsane	12 min	
	Aktiv365 Arna	13 min	

Boligmasse



■ 51% enebolig
■ 11% rekkehus
■ 22% blokk
■ 16% annet

«Godt miljø og flott utsikt»

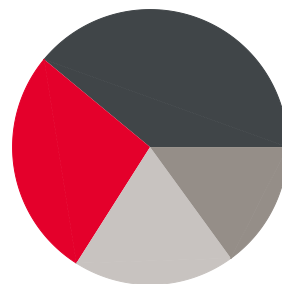
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Øyrane Torg	10 min
	Boots apotek Arna	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



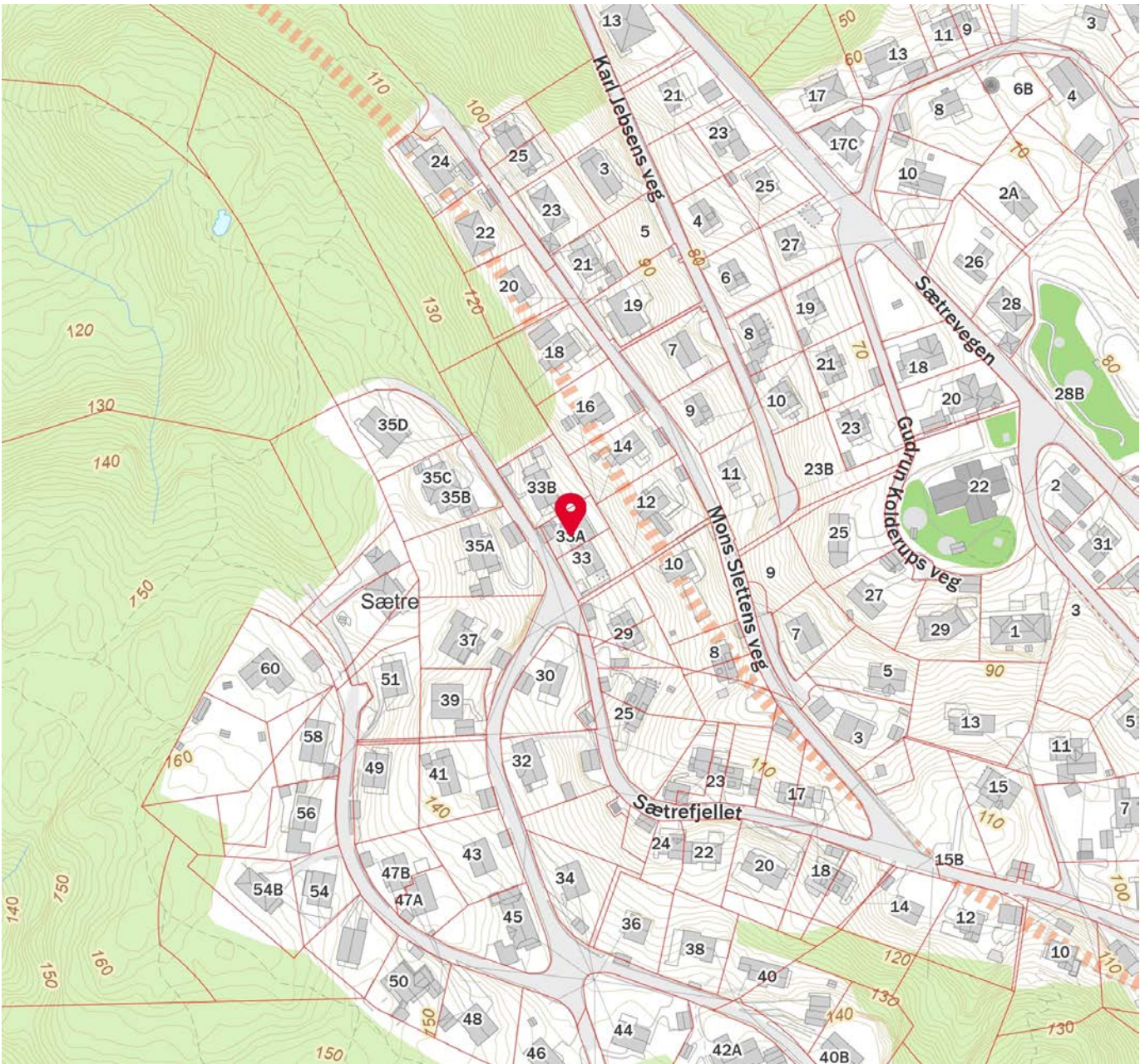
0%

45%

■ Ytre Arna
■ Ytre Arna
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sætrejället 33A
5265 YTRE ARNA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
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 viderefordlet 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: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre