

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 4 190 000,-
Omkostn.: Kr 106 140,-
Total ink omk.: Kr 4 296 140,-
Selger: Frode Haga

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 180/216 kvm
Tomtstr.: 846.4 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 302, bnr. 467
Oppdragsnr.: 1501250282

SÆTREFJELLET 41 - Ditt neste hjem?

Velkommen til Sætreffjellet 41! Dette er en innholdsrik enebolig med dobbelgarasje og flott opparbeidet hage. Huset har panoramautsikt over Sørfjorden og Osterøy. Huset har en god beliggenhet med fint opparbeidet tomt og hage. Det er kort vei til Ytre Arna sentrum med Coop Prix som nærmeste dagligvare. I sentrum er det også kollektiv transport med hyppige avganger til både Åsane og Indre Arna. Det er dessuten veldig gode turmuligheter hvor man eksempelvis kan gå til Spåkefjellet.

Det er også kort vei til barneskolen i Ytre Arna og flere tilbud for barnehager, både på Sætreffjellet, ved Ytre Arna skole og Festangen. Kort vei til togstasjon med hyppige avganger til Bergen.

Kort fortalt:

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	83
Nabolagsprofil	86
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 180 kvm

BRA - e: 36 kvm

BRA totalt: 216 kvm

TBA: 28 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 92 kvm Vindfang, hall m/trapp, bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom, gang, bod, bod 2, bod 3

1. etasje

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

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 kvm Garasje

Eiet

Tomtestørrelse

846.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Fin tomt opparbeidet med dobbel garasje, hage og innkjørsel. Hagen er flott med planter og plen. Det er fine uteområder med panoramautsikt over Sørfjorden og Osterøy.

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 fabrikken.
- Skytebane for dem som liker jakt eller skyting på blink.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager i nærheten:

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

Skoler i nærheten:

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

Dagligvare/ butikker:

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

- Øyrane Torg

Offentlig kommunikasjon

Det går hyppige avganger til Åsane terminal og Indre Arna terminal fra Ytre Arna sentrum. Fra Indre Arna terminal går det tog fra Arna togstasjon til Bergen på 8 minutter.

Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

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

Det er tekket med takstein og har tilstrekkelig helning.

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

Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp fra byggeår er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.

Beslag rundt pipe er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Veggkonstruksjon: Det er pusset 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 og andre avvik.

Vinduer: Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.

Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Dører: Ytterdører av ulik type og alder er kontrollert for utførelse og slitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue og 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 tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Pipe og ildsted: Pusset og forblendet pipe.

Peisovner montert i begge etasjer 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 flere rom i underetasje.

Det er ikke foretatt hulltaking da tilkomst til konstruksjon via luke.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

Fuktsikring og drenering: Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter: Støpt ringmur med blindkjeller.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmur mot terreng.

Terrengforhold: Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.

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

GARASJE

Garasje oppført med støpt plate på mark, mur og bindingsverk, , taksperrer i takkonstruksjon og tak tekket med takstein.

TG2:

Taktekking:

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

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av taktekking 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/bslag. Lokal slitasje i beslag rundt pipe.

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

Veggkonstruksjon:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Noe slitasje i nedre deler og kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.

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

Takkonstruksjon/Loft:

Fuktskjolder i undertak og ved gjennomføring registrert

Begrenset gjennomlufting på raft og noe spor etter mus.

Konsekvens/tiltak: Bedre gjennomlufting anbefales og tiltak mot mus påregnes.

Vinduer:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Noe slitasje i overganger registrert

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Noe slitasje i treverk og overganger registrert.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Vedlikehold anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Noe lokal slitasje i dekke og rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold må påregnes.

Utvendige trapper:

Slitasje i trinn og sprekker i overganger.

Konsekvens/tiltak: Lokale tiltak og vedlikehold må påregnes.

Overflater:

Overflater med varierende slitasjeegrad og noe lokale sår og skader.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes oppgradering av overflater.

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.

Rom Under Terreng:

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

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. Synlig slitasje i skjøter og overganger.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes oppgradering på sikt.

1 etasje - Bad - Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Noe slitasje i hjørner, skjøter og overganger registrert.

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

1 etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. det må påregnes oppgradering på sikt.

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.

Underetasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Noe slitasje i overganger og skjøter registrert.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes.

Underetasje - Bad - Overflater Gulv:

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

Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

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

Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på utstyr er passert.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik.

Underetasje - Bad - Ventilasjon:

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

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

Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Noe forhøyet fuktverdi målt i synlig treverk.

Konsekvens/tiltak: Må ses i sammenheng med fuktsperre og drenering.

Nærmere undersøkelse anbefales.

1 etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

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

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

1 etasje - Kjøkken - Avtrekk:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert og det er registrert begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes oppgradering av ventilator.

Underetasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

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.

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.

Fuktsikring og drenering:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter:

Noe slitasje i murpuss.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold må påregnes.

Forstøtningsmurer:

Noe lokale riss og slitasje registrert.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold må påregnes.

Terrengforhold:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er påvist områder på eiendommen med stående vann. Gjelder tilsig som er synlig på gressplen og høres under terrasse.

Konsekvens/tiltak: Nærmere utredning anbefales av mulig løsning anbefales.

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:

Pipe og ildsted:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Synlig fuktutslag i nedre deler av pipe.

Må ses i sammenheng med beslag og topp av pipe.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes utvendige tiltak på pipe og anbefales innvendig piperør.

Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng.
Konsekvens/tiltak: Nærmere undersøkelse anbefales, estimat gjelder dette.

Underetasje - Vaskerom - Generell:

Vaskerom i underetasje fra byggeår med betong på gulv og vegger.

Eldre sluk uten synlig membran, motfall fra øvrige lekkasjepunkt og rommet mangler tilfredstillende ventilasjon.

Vv beholder, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er en typisk vaskekjeller slik de normalt ble etablert på byggetidspunktet og har fungert ihht formål.

Dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til alder ligger til grunn for avgitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak: Det må dog påregnes oppgradering på sikt og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlige tiltak.

Underetasje - Stue/kjøkken - Avtrekk:

Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak: Ventilatoren må skiftes.

Helse, miljø og sikkerhet:

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav.

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

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

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

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

Konsekvens/tiltak:

Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggs kommentar:

Har ingen kjennskap til eventuelle feil i bolig da det er dødsbo og jeg har ikke bebodd eiendommen.

Innhold

Dette er en innholdsrik bolig med dobbelgarasje. Garasjen er på 36 kvm og er romslig med god plass til biler. Det er ellers gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Når man kommer inn til eiendommen er det garasjen det første man møter. Like ved garasjen

har man en stor utebod som strekker seg på siden og godt bak huset. Her er det god plass til å stue unna gressklipper og hagemøbler.

Når man går inn i boligen, kommer man inn i et lite vindfang hvor en kan henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Videre inn kommer man til en hall på 13,2 kvm. Her kan man da gå inn til det som i dag er innredet med et kjøkken og som tv- stue. Går man videre kommer man inn til boligens første bad på 4,9 kvm, dette er et eldre bad men som funker slik det står. På bakhånd av badet har man vaskerommet på 4,7 kvm. Praktisk vaskerom med dør ut som man kan bruke når barna er våte. Ellers er det 1 soverom i denne etasjen på 8,1 kvm.

I underetasjen finner man rikelig med bodarealer til å stue unna diverse.

I boligens 1. etasje har man 3 gode soverom på henholdsvis 13,2 kvm, 6,5 kvm og 6,6 kvm. Det største soverommet er et naturlig hovedsoverom og de 2 andre soverommene passer godt til barn og unge. Stuen i denne etasjen er på hele 36,6 kvm og har naturlige soner til spisegruppe og sofagruppe med tv. Stuen har dessuten store vinduer som rammer inn utsikter over Sørfjorden og Osterøy til et nydelig bilde.

Kjøkkenet er på 8,9 kvm og har profilerte fronter i tre og nedfelt stålvaske. Fra kjøkkenet har man flott utsikt over nærliggende nabolag og fjord.

Ute har man en flott opparbeidet hage både på forsiden av huset og på oppsiden med terrasse. Det er et fint areal hvor barn og unge kan leke både på sommerstider og vinterstider.

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.

Dette følger ikke med på salget:

- Knagg i entre i kjeller.
- Diverse lamper/lys som er hengt opp av arvinger, og som kun er lånt bort til presentasjon.

Hvitevarer

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

Parkering

Dobbelgarasje.

På egen gårdsplass.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Rapport fra BKK ELsikkerhet i 2013:

"Det ble ved kontroll den 20.02.2013 funnet følgende feil/mangler:

Sikringsskap Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. fel § 9.

- Jordfeilbryter for anlegget slo ikke ut på test knapp eller ved generert jordfeilstrøm 30mA med måleapparat." Det ble byttet til ny jordfeilbr. ABB 2p. 63 A. 30 mA.

"Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon:

Viser til kontroll av anlegg Sætreffjellet 41, utført den 20.02.2013, og vil med dette brev informere Dem om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet."

Boligen er ikke tilknyttet Norgespris. Ny eier står fritt til å velge strømleverandør etter overtakelse.

Huset vil ikke bli videre utvasket etter visning.

Energi

Oppvarming

Boligen har oppvarming via:

- Peis.
- Varmepumpe.
- Varmekabler på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 190 000

Kommunale avgifter

Kr 20 752

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 898 104

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 592 414

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 302, bruksnummer 467 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:

4601/302/467:

16.02.1965 - Dokumentnr: 500829 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:302 Bnr:268

- Målebrev.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1101949 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:302 Bnr:467

10.03.1971 - Dokumentnr: 501972 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:302 Bnr:466

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Med flere bestemmelser

- Erklæring om at byggherre Magnus Haga kan plassere huset sitt inntil fire meter fra grense til parsell på gnr 102, bnr 466.

- mellom de to parseller bnr 466 og 467 er det prosjektert en stikkvei. Hvis denne stikkvei blir frigitt av det offentlige, er vi villig til å la grunnen til denne vei tillegges Hagas eiendom bnr 467. Verdien av dette stykke settes til kr 480,-. Ved en eventuell overdragelse vil imidlertid prisen bli vurdert på nytt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for oppført nybygg, datert 10.05.1973.

Det foreligger tegninger for nybygg våningshus. Tegningene stemmer ikke overens etter dagens bruk og følgende er endret på:

- I kjelleretasje er soverom 4 fjernet og dør inn til hobbyrom tatt bort. Soverom 4 og hobbyrom er satt sammen til et stort rom som er innredet med et enkelt kjøkken og tv-stue.

Andre dokumenter mottatt av kommunen:

- Anmeldelse av utparseleringsplan på Sætre i Ytre Arna datert 17.11.1961.

- Melding fra Arna bygningsråd angående avkjørsel for gnr 102, bnr 467, datert 13.12.1971.

- Byggetillatelse for nybygg våningshus datert 30.12.1971.

- Byggesøknad for dobbel garasje datert 12.10.1974.

- Tegninger av garasje datert 26.03.1973. Stemplet godkjent av Bergen kommune 14.10.1974.

- Byggetillatelse for garasje fra Bergen kommune datert 14.10.1974.

- Skriv fra Bergen telestasjon angående jordkabler langs Sætrfjellet, samt en luftkurs opp langs eiendommen, datert 16.01.1975.

Byggeår er ikke opplyst fra kommunen, så det er tatt bakgrunn i matrikkelrapporten.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er 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 Sætfjellet 27.

Eiendom: 302/401

Bygningsnr: 139370899-1

Endring: Underbygg

Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 14.11.2022

Saksnr: 202220099

- Gjelder Sætfjellet 33.

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

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

104 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

106 140 (Omkostninger totalt)

123 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

125 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 296 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 313 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 315 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 140

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 2 000,-, markedspakke kr 21 900,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, kommunale opplysninger kr 5 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Fredrik Vatlé
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

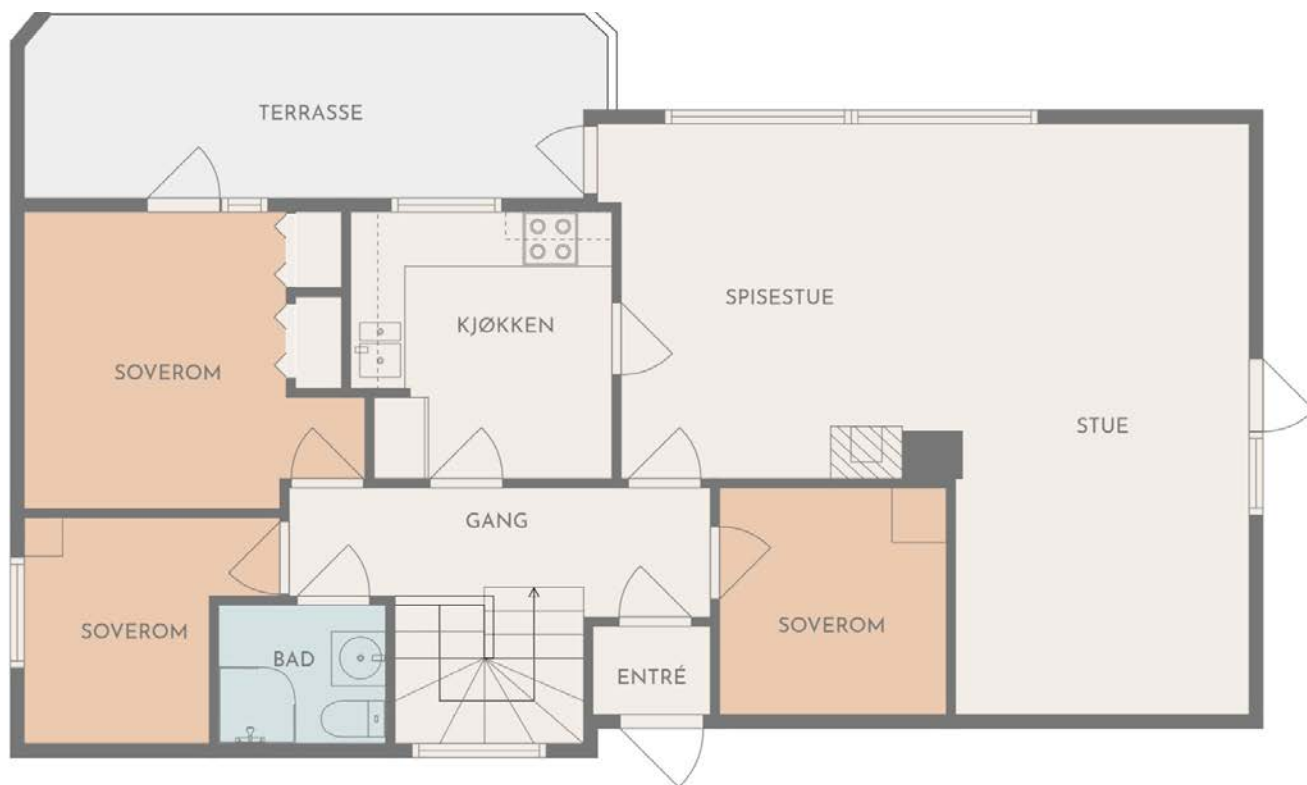
26.01.2026











I/B

INDERHAUG BOLIGFOTO

PI ANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME





















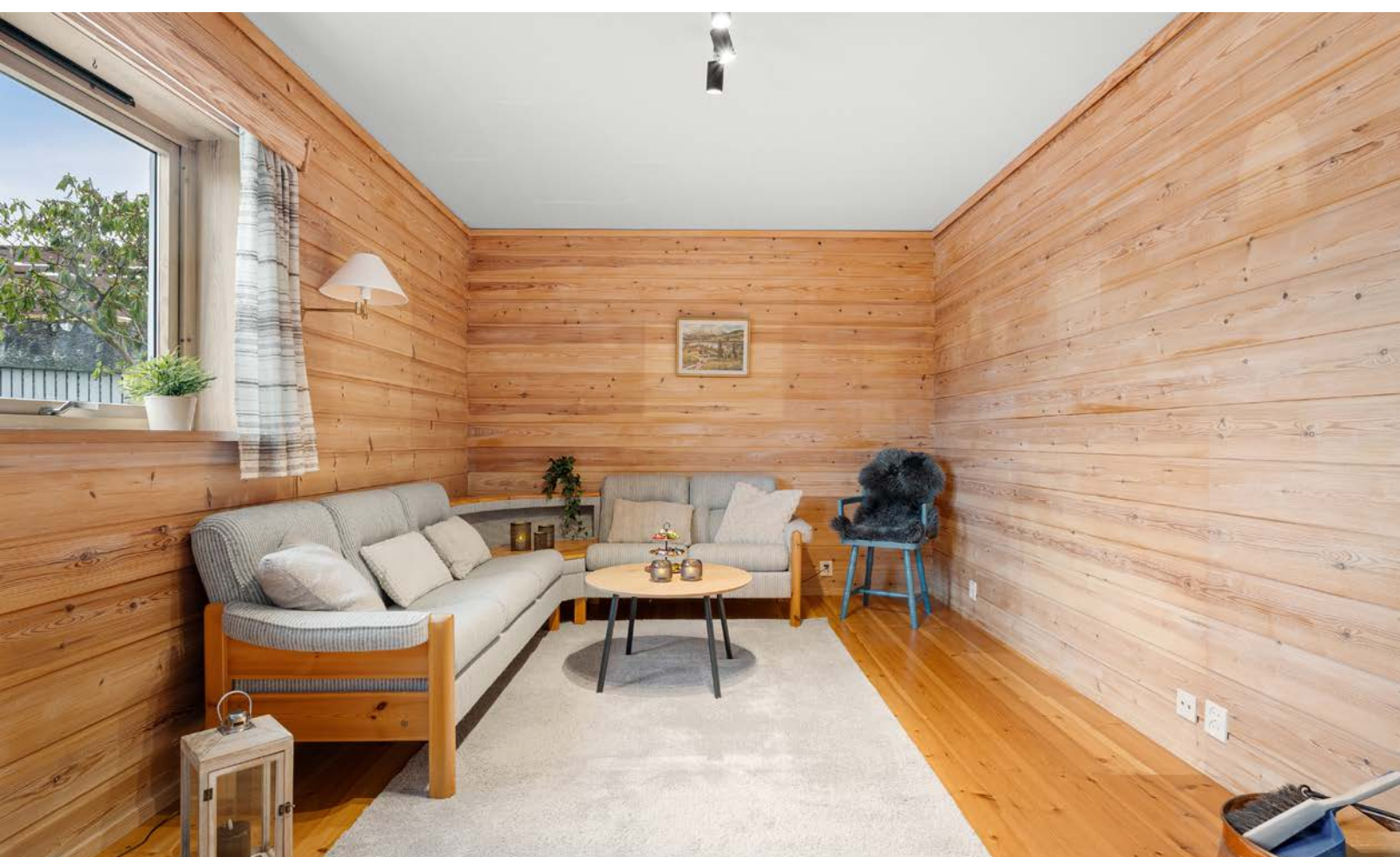
I/B

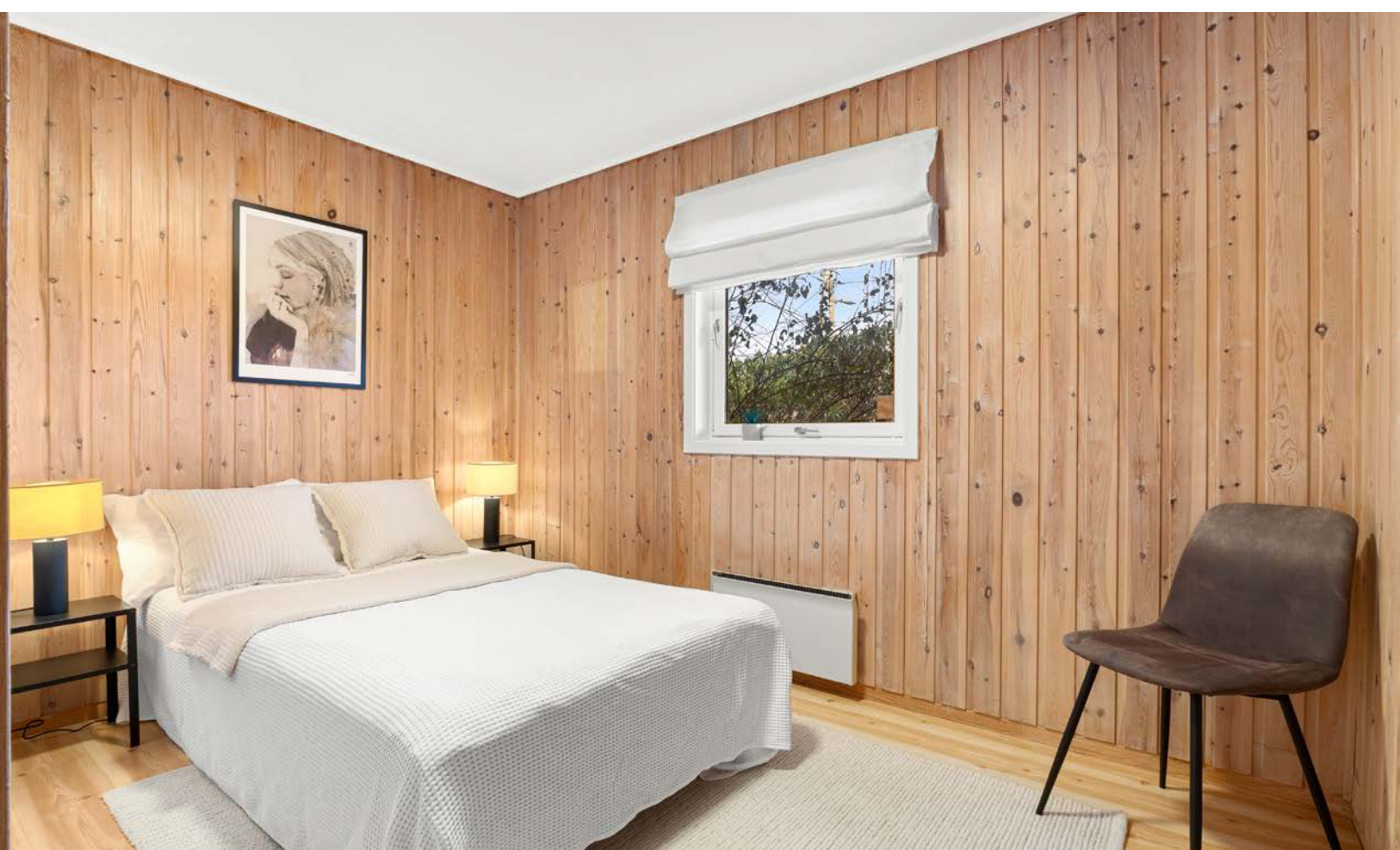
INDERHAUG BOLIGFOTO

PI ANTEGNINGEN ER II I LISTREFT OG AVVIK KAN FOREKOMME





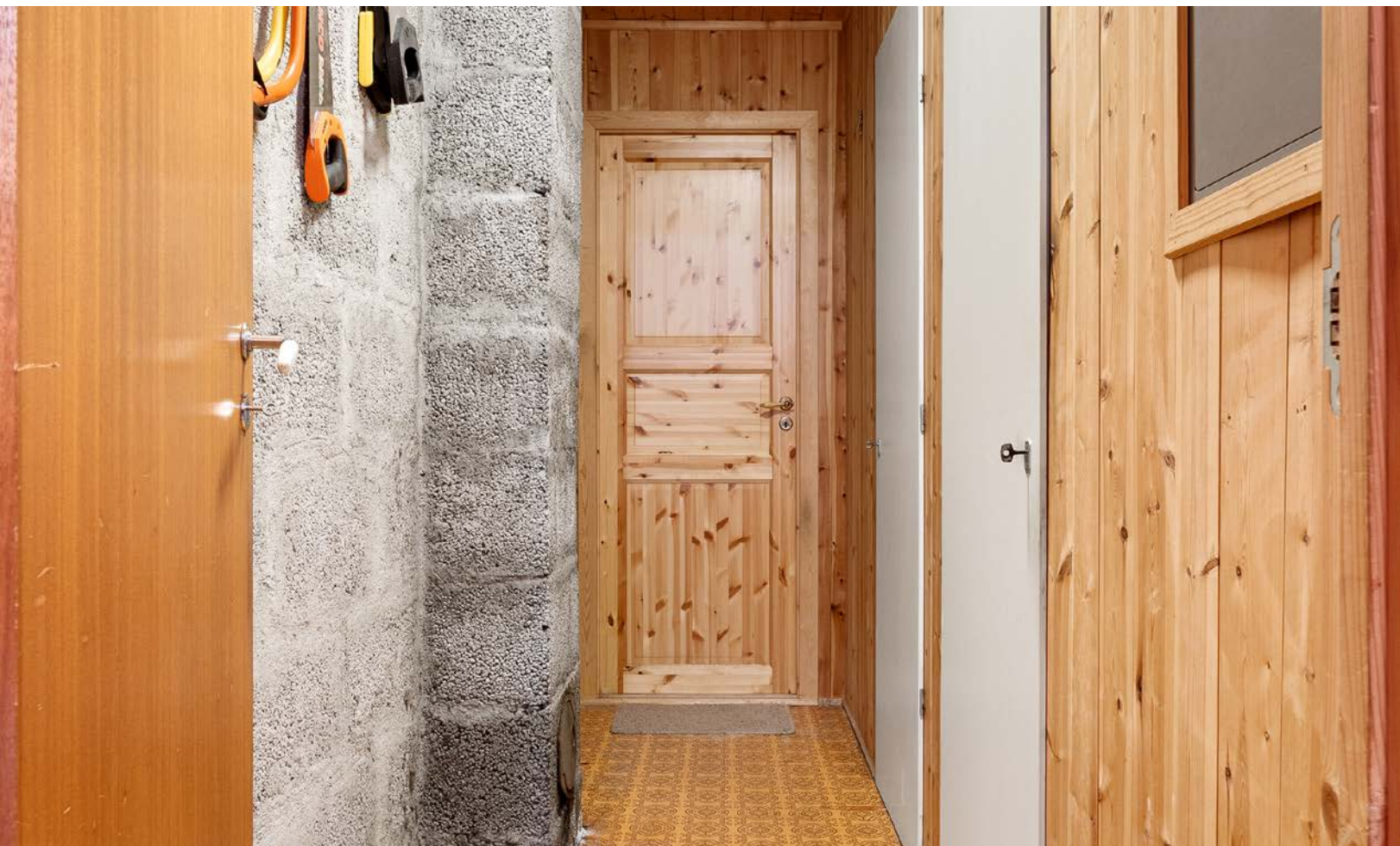






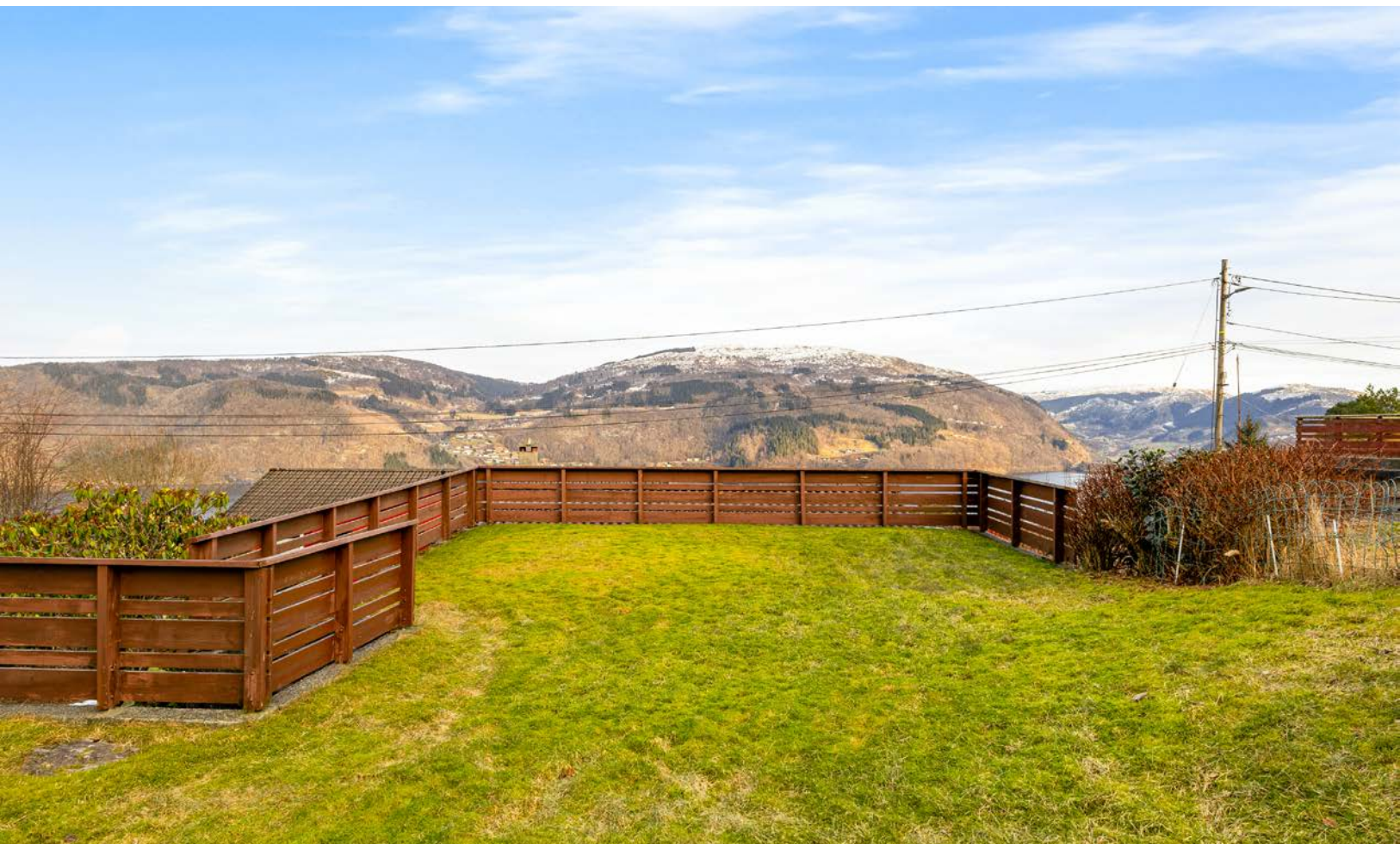














Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Sætefjellet 41 , 5265 YTRE ARNA



BERGEN kommune



gnr. 302, bnr. 467

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 20489-2296

Referansenummer: XJ8858

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

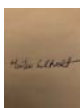



7-Fjellstakst as

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Enebolig over to plan med terrasse, balkong og separat garasje. Uteområde er opparbeidet med gressplen, mur og tilkomstvei. Det er også god lagringsplass under tilbygget terrasse i tilknytning til både bolig og garasje.

Bygningen har støpt gulv på faste masser, yttervegger i mur og bindingsverk som er kledd med stående og liggende trekledning. Skrått yttertak tekkes med takstein.

Bygningen er oppført i 1973, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår normalt vedlikeholdt og i tråd med byggeår.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Det er tekkes med takstein og har tilstrekkelig helning. Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger. Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Renner og nedløp fra byggeår er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.

Beslag rundt pipe er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Det er pusset 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 og andre avvik.

Vinduer med isolerglass av ulike alder og type. Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdører av ulike typer og alder er kontrollert for utførelse og slitasje.

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue og soverom. Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Trapp i betong for utvendig tilkomst rundt huset

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med ulike overflater, laminat og beleg. Innvendige vegger og himling med panel, tapet og malte plater. Overflater er kontrollert for knirk og svikt 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 tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Pusset og forblendet pipe. Peisovner montert i begge etasjer stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.

Ildfast plate fremfor, feilsluke kontrollert.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon. Gjelder flere rom i underetasje. Det er ikke foretatt hulltaking da tilkomst til konstruksjon via luke.

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

Innvendige dører av ulike typer og alder er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje med belegg på gulv og våtromstapet på vegg. Plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjkabinett, naturlig ventilasjon og toalett. Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader. Sluk er plassert i dusjhjørne under kabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat. Overflate er sjekket for slitasje og synlige skader, 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

Bad i underetasje med fliser og belegg på gulv og malte plater og fliser på vegg. To plastsluker med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjnise, naturlig ventilasjon og toalett. Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje. Sluk er plassert i dusjnise og ved toalett. 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. Sluker og membran er kontrollert. Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over. Naturlig ventilasjon og begrenset løsning for tilluft. Det er ikke foretatt hulltaking grunnet tilkomst til konstruksjon via luke.

Vaskerom i underetasje fra byggeår med betong på gulv og vegger. Eldre sluk uten synlig membran, motfall fra øvrige lekkasjepunkt og rommet mangler tilfredstillende ventilasjon. Vv beholder, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Heltrekjøkken i 1 etasje med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje. Benkeplate med nedfelt stålvaske og komfyr

Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

Enkel innredning i underetasje med profilerte fronter som fremstår med noe lokal slitasje.

Beskrivelse av eiendommen

Benkeplate med innlemmet hybelkomfyr.
Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør fra byggeår.
Avløpsrør fra byggeår
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken
Varmepumpe av nyere type.

200 liter vv beholder plassert på vaskerom
Sikringsskap med skrusikringer og jordfeilbryter plassert i
underetasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Støpt ringmur med blindkjeller.
Forstøtningsmur mot terreng
Eiendommen er plassert i svakt 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](#)

Enebolig

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

Tegninger samsvarer

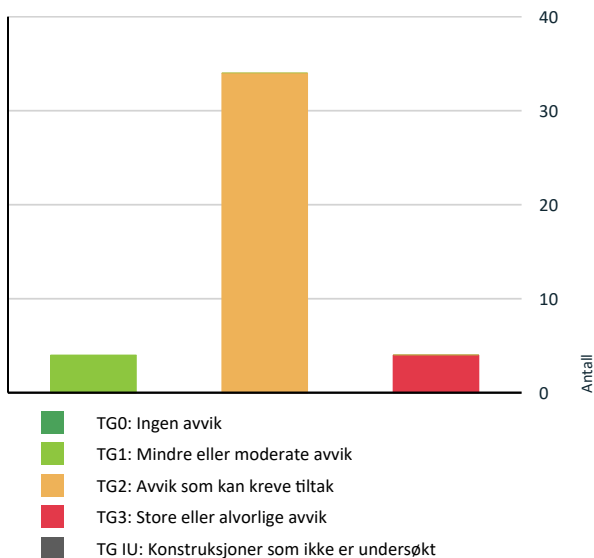
Garasje

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

Tegninger samsvarer

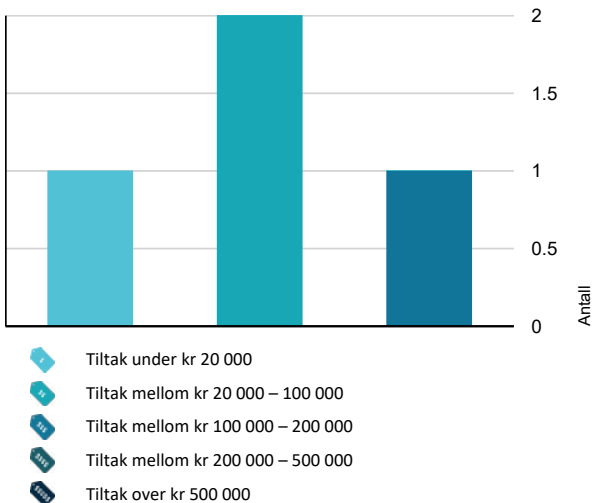
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Takstraporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [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 > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [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](#)

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 > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

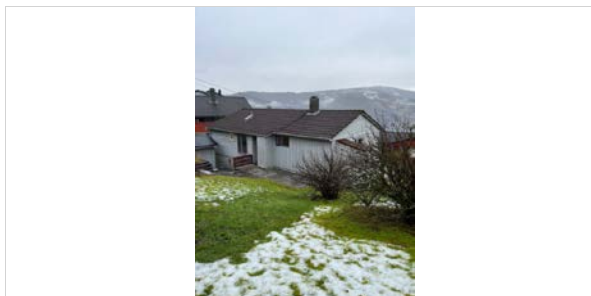
! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggtetnisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar

Anvendelse
Beboelse

Standard
Enebolig fra 1973 med gjennomgående standard i tråd med byggeår.

Vedlikehold
Fremstår vedlikeholdt og ivaretatt



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp fra byggeår er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.
Beslag rundt pipe er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

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:

Lokal slitasje i beslag 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

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

Det er tekket med takstein og har tilstrekkelig helning.

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.



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Det er pusset 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 slitasje i nedre deler og kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft.
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og andre avvik.

Vurdering av avvik:

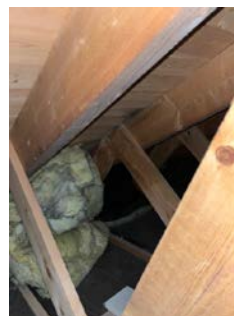
- Det er avvik:

Fuktskjolder i undertak og ved gjennomføring registrert
Begrenset gjennomlufting på raft og noe spor etter mus

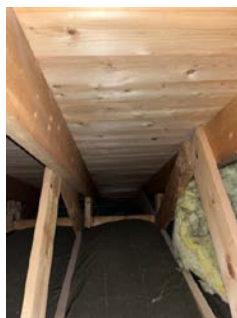
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre gjennomlufting anbefales og tiltak mot mus påregnes.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Noe slitasje i overganger registrert

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Dører

Ytterdører av ulik type og alder er kontrollert for utførelse og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Noe slitasje i treverk og overganger registrert

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Vedlikehold anbefales, oppgradering må påregnes på sikt



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue og soverom.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Vurdering av avvik:

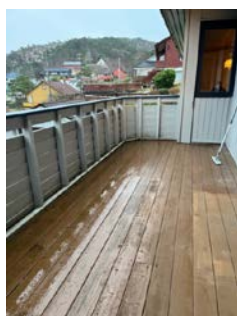
- Det er avvik:

Noe lokal slitasje i dekke og rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes



TG 2 Utvendige trapper

Trapp i betong for utvendig tilkomst rundt huset

Vurdering av avvik:

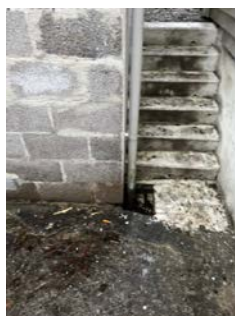
- Det er avvik:

Slitasje i trinn og sprekker i overganger

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak og vedlikehold må påregnes.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulv med ulike overflater, laminat og belegg.
Innvendige vegger og himling med panel, tapet 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 sår og skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering av overflater



Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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



! TG 3 Pipe og ildsted

Pusset og forblendet pipe.
Peisovner montert i begge etasjer stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Synlig fuktutslag i nedre deler av pipe.
Må ses i sammenheng med beslag og topp av pipe

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utvendige tiltak på pipe og anbefales innvendig piperør

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.
Gjelder flere rom i underetasje.
Det er ikke foretatt hulltaking da tilkomst til konstruksjon via luke.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



TG 1 Innvendige trapper

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



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av ulik type og alder er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

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

Tilstandsrapport

Bad i 1 etasje med belegg på gulv og våtromstapet på vegg.
Plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, naturlig ventilasjon og toalett.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

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:

Synlig slitasje i skjøter og overganger

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering på sikt



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne under kabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat.
Overflate er sjekket for slitasje og synlige skader, og terskel ved dør er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterstel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Noe slitasje i hjørner, skjøter og overganger registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran er kontrollert

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

det må påregnes oppgradering på sikt

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje med fliser og belegg på gulv og malte plater og fliser på vegg.
To plastsluker med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjnise, naturlig ventilasjon og toalett.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i overganger og skjøter registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjnise og ved toalewtt.
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 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:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluker og membran er kontrollert

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

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

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



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet tilkomst til konstruksjon via luke.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales, estimat gjelder dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom i underetasje fra byggeår med betong på gulv og vegger. Eldre sluk uten synlig membran, motfall fra øvrige lekkasjepunkt og rommet mangler tilfredstillende ventilasjon. Vv beholder, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

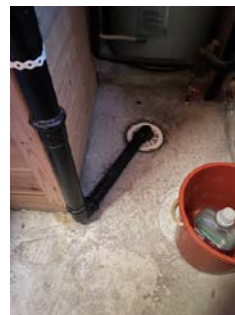
Rommet er en typisk vaskekjeller slik de normalt ble etablert på byggetidspunktet og har fungert ihht formål. Dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til alder ligger til grunn for avgitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må dog påregnes oppgradering på sikt og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlige tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe forhøyet fuktverdi målt i synlig treverk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må ses i sammenheng med fuktsperre og drenering.
Nærmere undersøkelse anbefales.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Heltrekjøkken i 1 etasje med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje.

Benkeplate med nedfelt stålvaske og komfyr

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert og det er registrert begrenset effekt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering av ventilator



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Enkel innredning i underetasje med profilerte fronter som fremstår med noe lokal slitasje.

Benkeplate med innlemmet hybelkomfyr.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Avløpsrør 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 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe av nyere type.

Tilstandsrapport



TC 2 Varmtvannstank

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.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med skrusikringer og jordfeilbryter plassert i underetasje.

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.

1973

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?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
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.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt ringmur med blindkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe slitasje i murpuss

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur mot terreng

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe lokale riss og slitasje registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Gjelder tilsig som er synlig på gressplen og høres under terrasse

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere utredning anbefales av mulig løsning anbefales

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- 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

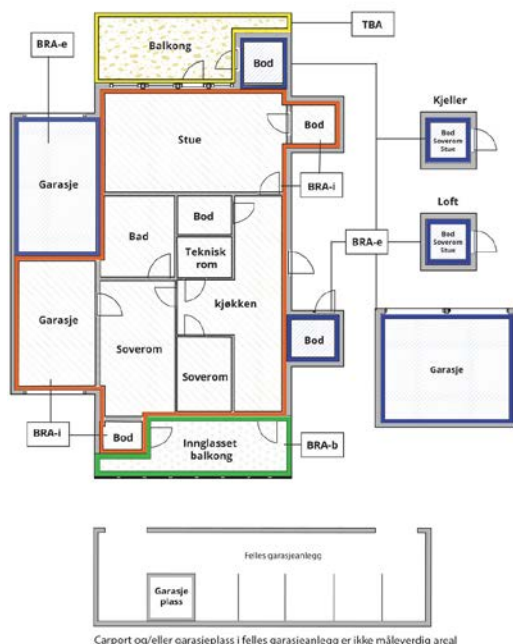
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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	28
Underetasje	92			92	
SUM	180				28
SUM BRA	180				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, trapperom, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom, gang, bod, bod 2, bod 3	Bod 4	

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: 1,5

Trapperom: 10,0

Bad: 3,0

Kjøkken: 8,9

Stue: 36,6

Soverom 1: 13,2

Soverom 2: 6,5

Soverom 3: 6,6

Underetasje:

Vindfang: 3,5

Hall m/trapp: 16,3

Bad: 4,9

Vaskerom: 4,7

Stue/kjøkken: 23,1

Soverom: 8,1

Gang: 3,9

Bod 1: 2,9

Bod 2: 2,9

Bod 3: 5,0

Bod 4: 13,2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger samsvarer

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje	

Kommentar

Areal oppmålt under befaring

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger samsvarer

Nyere håndverkstjenester

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

☐ 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)
Enebolig	155	25
Garasje	0	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Morten Soltvedt	Takstingenør
	Frode Haga	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	302	467		0	846.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sætreffjellet 41

Hjemmelshaver

Haga Kristianne Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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 skrånende, opparbeidet med murer, uteplass og tilkomstvei.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1974

Kommentar**Standard**

Garasje fra 1974 med gjennomgående standard fra byggeår

Vedlikehold

Fremstår normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt plate på mark, mur og bindingsverk, , taksperrer i takkonstruksjon og tak tekket med takstein.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.01.2026	Mottatt	Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi.no	16.01.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	16.01.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	16.01.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	21.01.2026	
---	------------	--

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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

Frode Haga

Boligen

Sætreffjellet 41
5265 Ytre Arna

4601-302/467/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Har ingen kjennskap til eventuelle feil i bolig da det er dødsbo og jeg har ikke bebodd eiendommen.



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 41 - 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 5.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	23 min 20.9 km
Bergen Flesland	37 min

Skoler

Ytre Arna skule (1-7 kl.) 229 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 419 elever, 31 klasser	11 min 7.4 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 417 elever, 32 klasser	16 min 9.1 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	15 min 10.6 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 192 elever, 16 klasser	16 min 10.2 km
Arna videregående skole 200 elever	14 min 8.5 km
Åsane videregående skole 1100 elever	14 min 9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Naboskapet

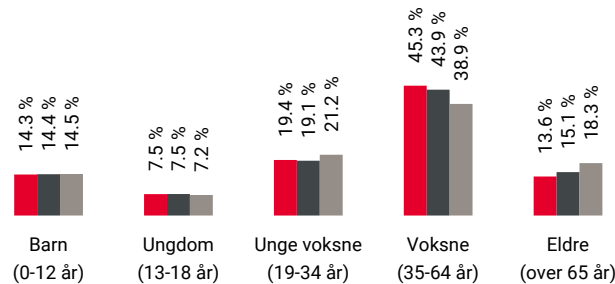
Godt vennskap 68/100



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) 42 barn	9 min 0.7 km
Kidsa Festtangen (0-5 år) 80 barn	6 min 3.1 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
Spær Øyrane Torg Post i butikk	10 min 5.9 km



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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



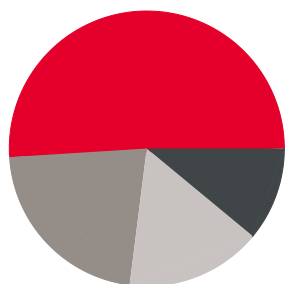
Trafikk

Lite trafikk 80/100

Sport

	Arna stadion	14 min
	Ballspill, fotball, friidrett	0.9 km
	Ytre Arna skole	15 min
	Aktivitetshall, ballspill	1.3 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

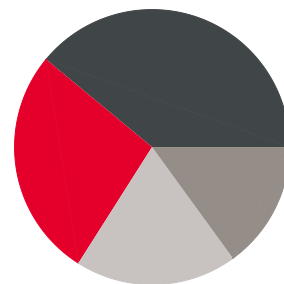
10 min



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



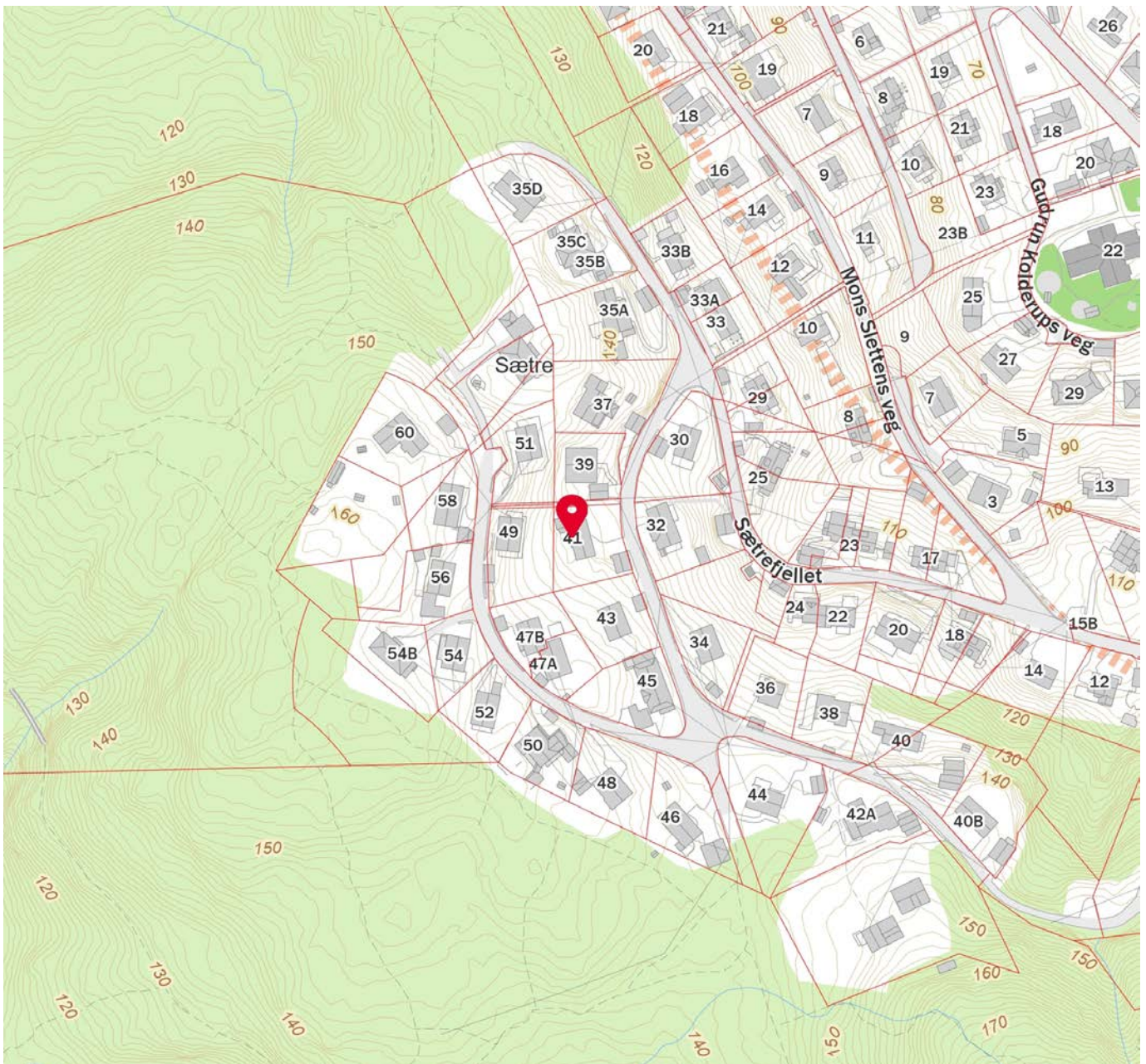
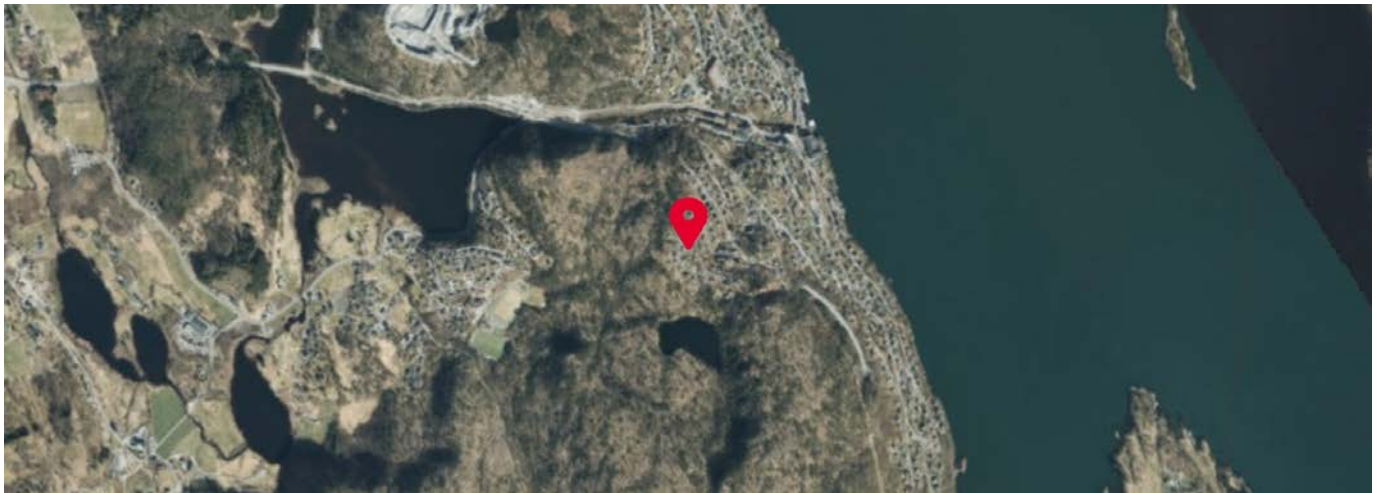
0%

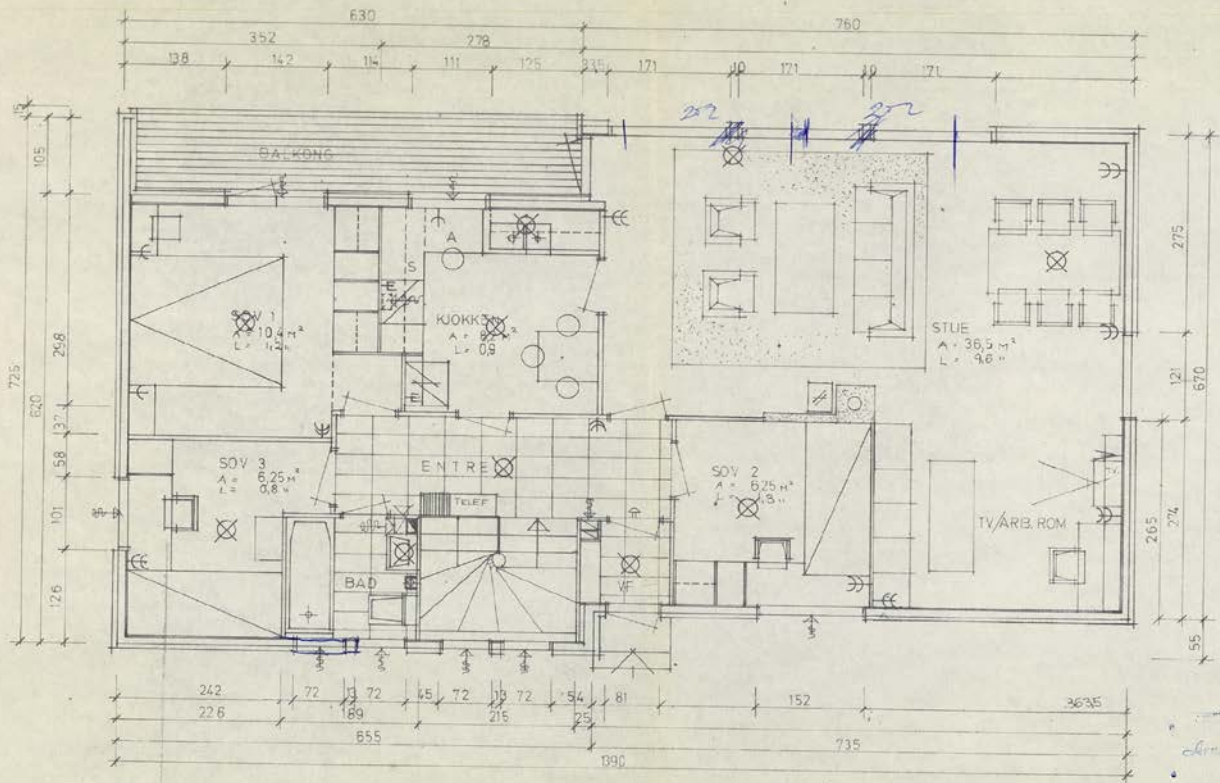
45%

Ytre Arna
Ytre Arna
Norge

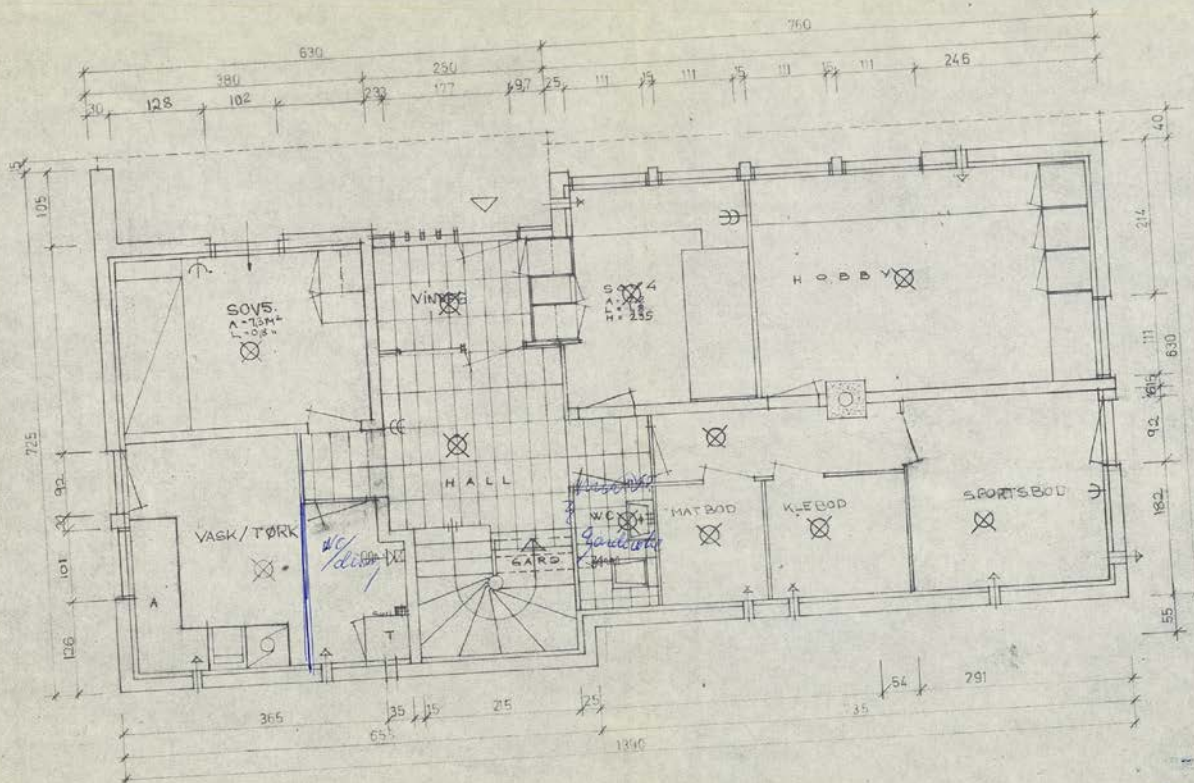
Sivilstand

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

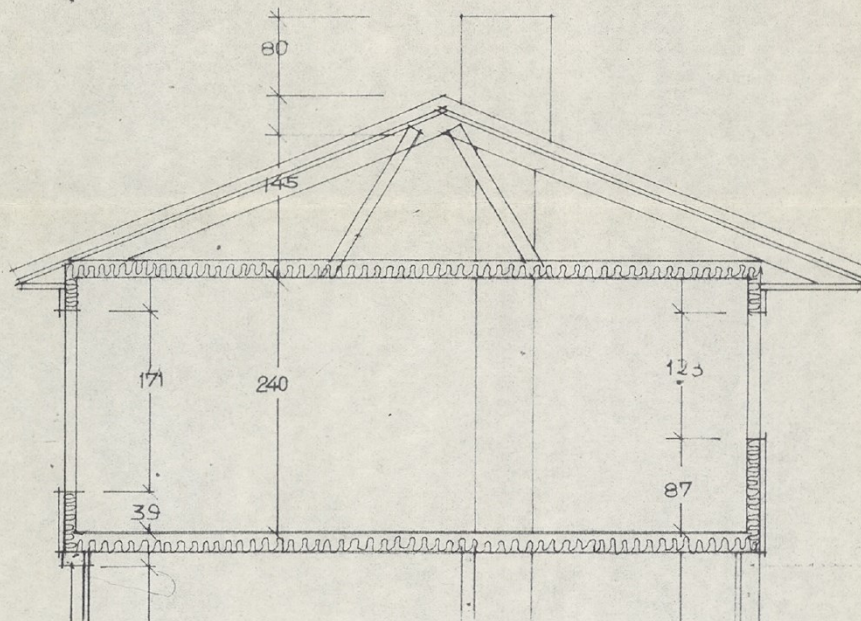
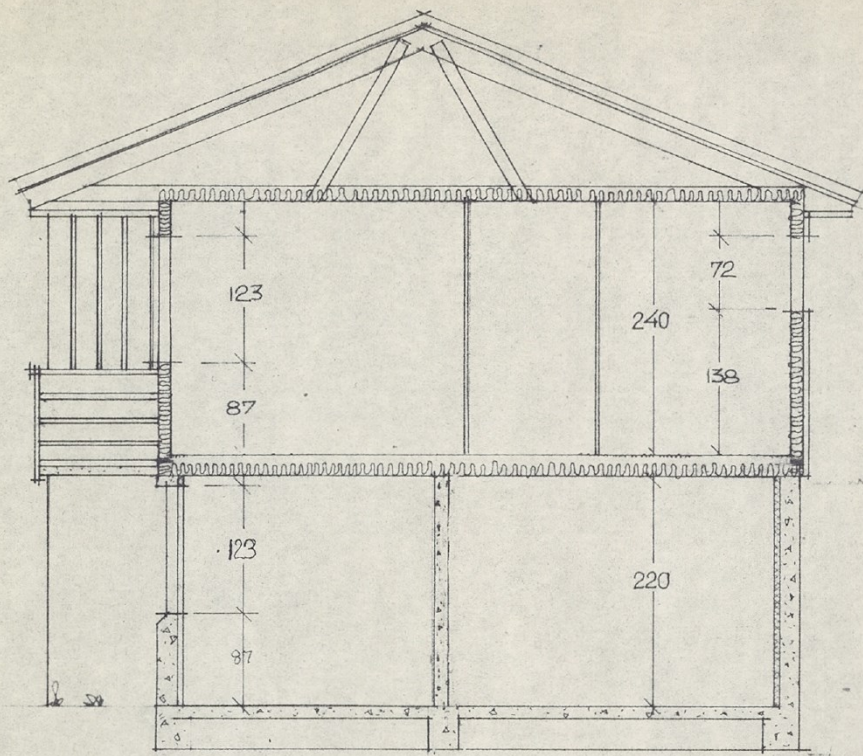


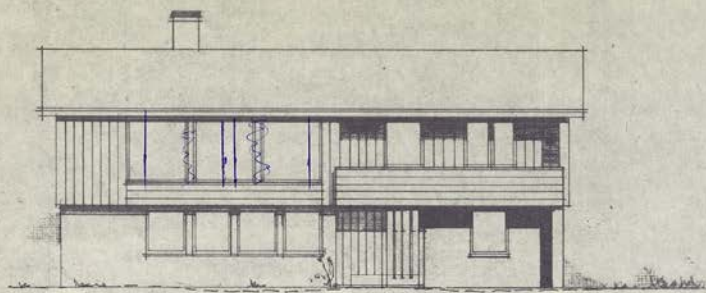


TYPE 203 A
 PLAN M-1:50
 MAGNUS HAGA

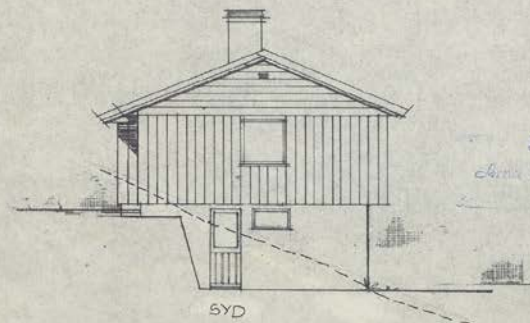


TYPE 203 A
KJELLERPLAN M=1:50
MAGNUS HAGA
YTRE ARNA





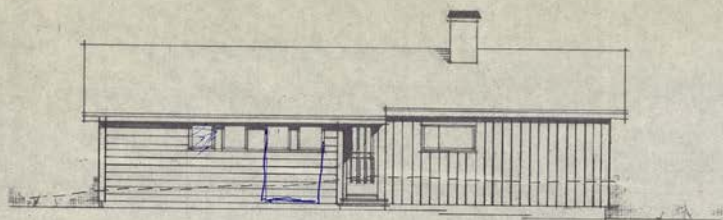
ÖST



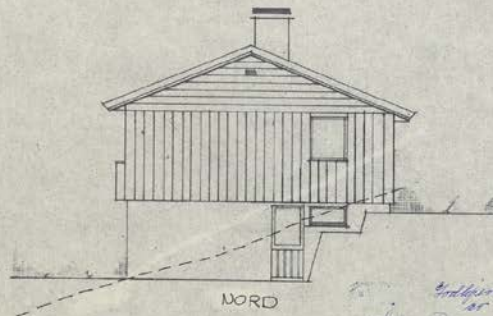
SYD

*Gråbjörns
År
Lilla Byggnadsred
1912-13*

TYPE 203 A
FASADER M=1:100
MAGNUS HAGA
YTRE ARNA



VEST



NORD

TYPE 203 A
FASADER M=1:100
MAGNUS HAGA
YTRE ARNA

Handwritten notes:
Hedding
for
Svina Byggnads
1972-79



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- 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 kontraktsignering 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 landbrukseiendom, 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.



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: Sætrejelle 41
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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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